2025/1270

2.7.2025 г.

РЕШЕНИЕ (ЕС) 2025/1270 НА КОМИСИЯТА

от 25 ноември 2024 година

относно мерките относно SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) Предполагаема неправомерна помощ за Tartu Agro AS, приведена в действие от Естония

(нотифицирано под номер C(2024) 8047)

(само текстът на английски език е автентичен)

ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз, и по-специално член 108, параграф 2, първа алинея от него,

като прикани заинтересованите страни да представят мненията си в съответствие с посочените по-горе разпоредби ([1]) и като взе предвид техните мнения,

като има предвид, че:

1. ПРОЦЕДУРА

(1) С жалба, подадена до Комисията на 24 юли 2014 г., Комисията беше уведомена, че Министерството по въпросите на селските райони (наричано преди това Министерство на земеделието, а понастоящем Министерство на регионалните въпроси и земеделието на Естония) (наричано по-долу „Министерството“) предполагаемо е привело в действие неправомерна държавна помощ в полза на Tartu Agro AS. Жалбата е заведена от Комисията на 28 юли 2014 г.

(2) Според жалбоподателя Министерството е предоставило неправомерна държавна помощ в полза на Tartu Agro AS под формата на отдаване под наем на земеделски земи в област Тарту на цени, които са били под пазарното равнище от самото начало на договора за отдаване под наем през 2000 г.

(3) На 14 август 2014 г. Комисията препрати жалбата на естонските органи и ги прикани да представят информация и мнения по твърденията на жалбоподателя. Естонските органи изпратиха своя отговор на 3 октомври 2014 г.

(4) С писмо от 27 февруари 2017 г. Комисията уведоми Естония, че е взела решение да открие процедурата, предвидена в член 108, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз (ДФЕС) (наричана по-долу „процедурата по разследване), по отношение на горепосочения случай.

(5) Решението на Комисията за откриване на процедурата по разследване беше публикувано в *Официален вестник на Европейския съюз* ([2]) (наричано по-долу „решението за откриване на процедурата“) ([3]), като Комисията прикани заинтересованите страни да представят мненията си в срок от един месец от датата на публикуване на решението за откриване на процедурата.

(6) Естонските органи представиха своите мнения на 21 април 2017 г.

(7) Комисията получи и две групи мнения от заинтересовани страни. Тези мнения бяха препратени на естонските органи на 10 май 2017 г. и 12 май 2017 г. Естонските органи представиха своите мнения на 28 юни 2018 г.

(8) На 11 юни 2017 г. жалбоподателят представи допълнителни мнения под формата на пет приложения. Тъй като три от тези приложения не можаха да бъдат отворени, жалбоподателят ги представи отново на 19 юни 2017 г. Тези мнения бяха препратени на естонските органи на 3 юли 2017 г. Естонските органи представиха своите мнения на 21 юли 2017 г.

(9) Tartu Agro AS се свърза с Комисията с писмо от 30 август 2017 г. Комисията отговори с писмо от 11 септември 2017 г.

([1]) ОВ C 103, 1.4.2017 г., стр. 4.
([2]) ОВ C 103, 1.4.2017 г., стр. 4.
([3]) Решение на Комисията C(2017) 1286 final от 27 февруари 2017 г. (ОВ C 103, 1.4.2017 г., стр. 4).

(10) Жалбоподателят се свърза с Комисията с писмо от 9 януари 2018 г., 30 януари 2019 г. и 14 юли 2019 г. Комисията отговори с писма съответно от 7 февруари 2018 г., 1 март 2019 г. и 17 юли 2019 г.

(11) На 7 февруари 2019 г. беше проведена телеконферентна връзка с естонските органи.

(12) На 15 февруари 2019 г. Комисията изпрати искане за допълнителна информация до естонските органи, на което те отговориха с писмо от 17 април 2019 г.

(13) На 24 януари 2020 г. Комисията прие първото си окончателно решение, в което констатира, че държавната помощ под формата на отдаване под наем на земеделска земя на стойност под пазарната цена е била неправомерно предоставена от Естония в полза на Tartu Agro AS в нарушение на член 108, параграф 3 от ДФЕС (наричано по-долу „първоначалното решение“) ([4]).

(14) Комисията стигна до заключението, че в допълнение към наема, действително платен от Tartu Agro AS, 50 % от инвестициите в системата за подобряване на земята и 100 % от годишните поземлени данъци е трябвало да бъдат разглеждани като част от плащанията на наема. Комисията използва приблизителна оценка на пазарната цена, представляваща средна стойност на ценови диапазон, определен в доклада за оценка на външен експерт (доклада на Uus Maa), и данни на Статистическата служба на Естония за съответния времеви период.

(15) Заключението в първоначалното решение беше, че Естония следва да прекрати мярката и да възстанови от Tartu Agro AS предоставената неправомерна помощ, освен ако помощта е била предоставена за конкретен проект, който към момента на предоставяне е отговарял на всички условия на регламентите за групово освобождаване, Регламента за помощта de minimis или на схема за помощ, одобрена от Комисията (съображение 17 от първоначалното решение). Естонските органи изпълниха първоначалното решение. По-специално неправомерната помощ беше върната и на 29 декември 2020 г. естонските органи увеличиха наема в съответствие с методиката, предоставена в първоначалното решение, като я приложиха с обратно действие, считано от 1 януари 2020 г.

(16) На 13 юли 2021 г. Общият съд отмени първоначалното решение в неговата цялост ([5]) (наричано по-долу „решението на Общия съд“).

(17) На 29 септември 2022 г. естонските органи изпратиха писмо до Комисията във връзка с решението на Общия съд. Комисията отговори на естонските органи на 7 октомври 2022 г.

(18) На 13 октомври 2022 г. естонските органи изпратиха своя отговор на писмото на Комисията от 7 октомври 2022 г. с писмо от 12 октомври 2022 г. Комисията отговори на естонските органи на 16 ноември 2022 г.

(19) На 22 ноември 2022 г. Tartu Agro AS изпрати писмо до Комисията, за да изрази мнението си относно решението на Общия съд и метода за количествено определяне на предимството. На 14 декември 2022 г. Комисията отговори на Tartu Agro AS, препрати това писмо на естонските органи и поиска тяхното мнение. След това Комисията поиска допълнителна информация от естонските органи на 22 декември 2022 г. Естонските органи представиха мненията си на 6 февруари 2023 г. с писмо от 3 февруари 2023 г. На 17 април 2023 г. Tartu Agro AS изпрати писмо до Комисията, като изрази становището си и представи мнения относно предоставената от естонските органи информация от 6 февруари 2023 г.

(20) На 5 юни 2023 г. службите на Комисията поискаха от естонските органи да потвърдят, че писмото им от 6 февруари 2023 г. не съдържа поверителна информация. На 13 юни 2023 г. естонските органи отговориха на Комисията, като потвърдиха, че предоставените от тях данни не съдържат поверителна информация.

(21) На 26 юни 2023 г. службите на Комисията препратиха на Tartu Agro AS писмото на естонските органи от 6 февруари 2023 г. На 25 юли 2023 г. Tartu Agro AS отговори на писмото на Комисията от 26 юни 2023 г. и поиска среща с органите на Комисията.

([4]) Решение (ЕС) 2024/104 на Комисията от 24 януари 2020 г. относно SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) — Предполагаема неправомерна помощ за AS Tartu Agro (нотифицирано под номер C(2020) 252) (ОВ L 35, 1.2.2021 г., стр. 2, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) Решение на Общия съд от 13 юли 2022 г., *Tartu Agro/Комисия*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) На 27 септември 2023 г. беше организиран конферентен разговор между службите на Комисията и Tartu Agro AS.

(23) На 3 октомври 2023 г. Tartu Agro AS изпрати в писмена форма своето устно представяне, направено в рамките на конферентния разговор от 27 септември 2023 г.

(24) На 24 октомври 2023 г. Tartu Agro AS изпрати с писмо на Комисията мнения, заедно с удостоверителни документи.

(25) На 16 май 2024 г. Административният съд в Талин отхвърли иска на Tartu Agro AS във връзка с възстановяването на върнатата неправомерна помощ по дело 3-20-620.

(26) Естония по изключение се отказа от правата си, произтичащи от член 342 от ДФЕС във връзка с член 3 от Регламент № 1 на Съвета ([6]), и се съгласи настоящото решение да бъде прието и нотифицирано на английски език (наричано по-долу „настоящото решение“).

2. ОПИСАНИЕ

2.1. Бенефициерът

(27) Бенефициерът е Tartu Agro AS, понастоящем частно дружество с ограничена отговорност, което извършва дейност в първичния сектор на селското и горското стопанство. Наред с другото, то произвежда мляко, месо и зърнени култури ([7]).

2.2. Мерките и обхват на решението

(28) Мерките, предоставени от Естония на Tartu Agro AS (наричани по-долу „мерките“), се състоят от:

а) договор за отдаване под наем въз основа на резултатите от ограничена тръжна процедура (наричана по-долу „тръжната процедура“), подписан на 16 ноември 2000 г. (наричан по-долу „първоначалният договор за наем“) между Министерството и Tartu Agro AS (наричани по-долу заедно „страните“) (съображение 8 от решението за откриване на процедурата) за срок от 25 години, а именно предвидените в него изгодна първоначална наемна цена (наричана по-долу „наемът“) и разпоредби във връзка с корекциите на наема по време на посочения срок (наричани по-долу „първоначалното отдаване под наем на земята“);

б) предоговорен или едностранно увеличен изгоден наем от 1 май 2004 г. насам (с изключение на едностранното увеличение с обратно действие, решението за което е взето от естонските органи на 29 декември 2020 г. и което се прилага от 1 януари 2020 г. с цел изпълнение на първоначалното решение — вж. съображения 15 и 29); и

в) дерогации от нормалните пазарни практики, когато Естония е приложила разпоредбите на изменения първоначален договор за отдаване под наем (наричан по-долу „договорът за отдаване под наем“), а именно фактът, че годишните увеличения на наема не са били приложени в съответствие с договора за отдаване под наем и че наемът не е бил увеличен от Естония, въпреки че правилата за държавна помощ са станали задължителни за нея след присъединяването ѝ към ЕС през 2004 г.

(29) Комисията смята, че обхватът на решението за откриване на процедурата, а следователно и на настоящото решение, включва мерките, договорени и приложени от страните по договора за отдаване под наем (т.е. Естония и Tartu Agro AS). Извършеното от Естония едностранно изменение с обратно действие от 29 декември 2020 г. с цел изпълнение на първоначалното решение е променило съществено договора за отдаване под наем. Ето защо това съществено изменение попада извън обхвата на настоящото решение. Следователно всички възможни допълнителни предимства, предоставени на Tartu Agro от 1 януари 2020 г. нататък, ще трябва да бъдат разгледани отделно, тъй като тези предимства, ако има такива, биха се квалифицирали като „нова помощ“ по смисъла на член 1, буква в) от Регламент (ЕС) 2015/1589 на Съвета ([8]).

([6]) Регламент № 1 на Съвета за определяне на езиковия режим на Европейската икономическа общност (ОВ 17, 6.10.1958 г., стр. 385/58, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).

([7]) Вж. уебсайта на бенефициера: http://www.tartuagro.ee/.

([8]) Регламент (ЕС) 2015/1589 на Съвета от 13 юли 2015 г. за установяване на подробни правила за прилагането на член 108 от Договора за функционирането на Европейския съюз (ОВ L 248, 24.9.2015 г., стр. 9, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3. **Основна информация и представяне на Tartu Agro AS**

(30) Дружеството Tartu Agro AS, първоначално държавно земеделско стопанство Tartu („Tartu State Farm“), е наследник на държавно земеделско стопанство, създадено с решение на Върховния съвет на Естония през 1992 г. ([9]) с цел отглеждане на посевни семена и осъществяване на изследователска дейност, свързана със селскостопански животни.

(31) През 1997 г. държавното земеделско стопанство Tartu се превръща в дружество с ограничена отговорност Tartu Agro AS.

(32) На 16 ноември 2000 г. Министерството отдава под наем земя на Tartu Agro AS за 25 години за парцели земеделска земя с обща площ от 3 089,17 ha, разположени в община Tähtvere.

(33) През август 2001 г. държавата решава да продаде дяловете си от Tartu Agro AS. На 2 октомври 2001 г. дяловете са продадени на частното дружество OÜ Tartland. През 2002 г. OÜ Tartland се слива с Tartu Agro AS.

(34) На 1 май 2004 г. правилата за държавната помощ стават задължителни за Република Естония (наричана по-долу „Естония“) от датата на нейното присъединяване към Европейския съюз. Мерките не са съобщени на Комисията в срок от четири месеца от датата на присъединяване (вж. съображение 469).

(35) Първоначалният договор за отдаване под наем, включително условията, свързани с плащането на наема, е предоговорен неколкократно от 1 май 2004 г. насам (вж. съображения 75—82).

2.4. **Основания за откриване на процедурата**

(36) В своето решение за откриване на процедурата Комисията достигна до заключение, че не може да изключи хипотезата, че мерките, предмет на оценката, включват държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС. По-специално Комисията изрази съмнения относно това дали наемът, платен от Tartu Agro AS по договора за отдаване под наем, чийто срок е определен на 25 години, считано от 16 ноември 2000 г., е бил под пазарната цена, като по този начин е предоставено икономическо предимство на Tartu Agro AS.

(37) Комисията припомни, че с цел да се провери дали с икономическата сделка, извършена от публичен орган, се предоставя предимство на насрещната страна, трябва да се оцени дали сделката е извършена в съответствие с нормалните пазарни условия. Освен това трябва да се прецени дали страните *de facto* са действали в съответствие с постигнато споразумение и нормалните пазарни условия.

(38) В този контекст, ако отдаване под наем на активи се извършва в резултат на открита, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура в съответствие с принципите относно обществените поръчки ([10]), като цяло може да се приеме, че то е в съответствие с пазарните условия, ако се допусне, че страните по споразумението работят съгласно договореното. В решението за откриване на процедурата Комисията не бе в състояние да заключи, че тръжната процедура е била прозрачна, недискриминационна или безусловна (съображение 58 от решението за откриване на процедурата).

(39) Освен това изглежда, че в независимия доклад на Uus Maa, представен от естонските органи, се посочва, че наемът, платен от Tartu Agro AS, е бил под пазарните цени. По тази причина Комисията заключи, че не може да се изключи, че е възможно да е било предоставено предимство в полза на Tartu Agro AS.

([9]) Решение на Върховния съвет на Република Естония, RT 1992, 36, 475 (заделяне на предназначена за селскостопански цели държавна земя за образователни, експериментални и изследователски институции, *Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele*).

([10]) Решение на Съда от 7 декември 2000 г., *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, т. 62; Решение на Съда от 3 декември 2001 г., *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, т. 20. Вж. също Тълкувателното съобщение на Комисията относно приложимото общностно право при възлагането на обществени поръчки, за които директивите за обществените поръчки се прилагат частично или не се прилагат (ОВ C 179, 1.8.2006 г., стр. 2).

(40) Предимството, изглежда, е било избирателно, като се има предвид, че земята е била отдадена под наем на едно единствено предприятие, а именно Tartu Agro AS. Другите елементи на член 107, параграф 1 от ДФЕС, а именно използване на държавни ресурси, нарушаване на конкуренцията и засягане на търговията, изглеждат изпълнени (вж. съображения 43—45 и 65—67 от решението за откриване на процедурата), особено като се има предвид, че Tartu Agro AS извършва дейност в първичния сектор на селското стопанство, където обикновено осъществяват дейност няколко микро-, малки и средни предприятия (МСП), които са уязвими към нарушаването на конкуренцията и засягането на търговията. Освен това сделката за отдаване под наем е била извънредна, що се отнася до размера на отдадената под наем площ и срока на договора за отдаване под наем.

(41) Освен това Комисията извърши оценка дали мерките може да бъдат обявени за съвместими с вътрешния пазар. Тъй като държавна помощ под формата на неправомерно ниски наеми за земя представлява оперативна помощ поради това, че намалява обичайните оперативни разходи на бенефициера, оперативната помощ се счита *prima facie* за несъвместима с вътрешния пазар, по-специално съгласно член 107, параграф 3, буква в) от ДФЕС ([11]).

2.5. Данни за пазарното съответствие на договора за отдаване под наем и неговото прилагане

2.5.1. *Процесът на сключване на първоначалния договор за отдаване под наем.*

(42) Решението за сключване на първоначалния договор за отдаване под наем с Tartu Agro AS се основава на ограничена тръжна процедура. Естонските органи не са предоставили никакви удостоверителни документи, с които да се докаже по каква причина първоначалният договор за отдаване под наем е бил сключен за извънредно дълъг срок и голяма площ.

(43) Първата стъпка от процедурата за подбор е официалното обявление за търга. Търгът е публикуван на 6 юли 2000 г. в Официалните обявления по искане на Министерството („официалното обявление за търга“). В официалното обявление за търга е предвидено условие, че селскостопанската производствена дейност на Tartu Agro AS е следвало да бъде продължена („условието за продължаване на селскостопанската производствена дейност на Tartu Agro AS“). Крайният срок за представяне на оферти е бил 26 юли 2000 г.

(44) В официалното обявление се посочва следното: „Министерството на земеделието обявява тръжна процедура с предварително договаряне (селективна тръжна процедура) за отдаване под наем на парцели държавна земя с обща площ от 3 089,17 хектара, разположени в община Tähtvere в област Tartu. Предназначението на земята е определено като генерираща приходи земя и условието за отдаване под наем на земята е Tartu Agro AS да продължи селскостопанското производство“.

(45) В официалното обявление за търга е било предвидено, че участниците е трябвало да представят i) заявление, ii) квитанция за платена такса за участие в размер на 1 000 естонски крони (EEK) (63,91 EUR ([12])), iii) предложение за наема и iv) бизнес план („критериите за подбор“).

(46) Както е посочено по-горе (съображение (43), в официалното обявление за търга е предвидено условие, че селскостопанската производствена дейност на Tartu Agro AS е следвало да бъде продължена.

(47) След тази първа процедура е бил съставен списък на предварително подбрани кандидати въз основа на критериите за подбор. След това тези предварително подбрани кандидати са имали възможност да договорят по-нататъшните условия на договора за отдаване под наем („преговорите в ограничен кръг“).

(48) Две дружества са представили предложения: Tartu Agro AS и Aiu Põllumajanduse OÜ.

([11]) Решение на Съда от 19 септември 2000 г. по дело *Германия/Комисия*, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, точка 30; решение на Съда от 9 юни 2011 г. по съединени дела *Comitato „Venezia vuole vivere“/Комисия*, C-71/09 P, C-73/09 P и C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, точка 136, и решение на Първоинстанционния съд от 8 юни 1995 г. по дело *Siemens/Комисия*, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, точка 48.

([12]) От 1 януари 2011 г. Естония е член на еврозоната. Фиксираният обменен курс е 1 EUR = 15,6466 EEK (естонски крони). Официалният месечен курс за счетоводни цели на Европейската комисия за обменния курс EUR/EEK е 15,6466 от февруари 1999 г.

(49) Решението за допустимите кандидати за участие в преговорите в ограничен кръг е взето на 27 юли 2000 г. Комисия за оценка е прегледала представените оферти и е изготвила протокол за резултата от оценката. Съгласно този протокол ([13]) е взето решение, че преговорите ще се водят с Tartu Agro AS, а вторият участник — Aiu Põllumajanduse OÜ — ще бъде изключен от преговорите.

(50) Според протокола на комисията за оценка Tartu Agro AS е представило документите, изискани в обявлението за търга. Предложеният от него наем е бил […] EEK (*) (приблизително […] EUR) на година, съответно […] EEK/ha ([…] EUR/ha).

(51) Освен това Tartu Agro AS е предложило да плати поземления данък в размер на […] EEK (приблизително […] EUR) и да осъществи инвестиции в размер на до […] EEK (приблизително […] EUR) на година. Tartu Agro AS е предложило да сключи договора за отдаване под наем за срок от 10 до 25 години.

(52) Вторият участник Aiu Põllumajanduse OÜ също е представил заявление. При все това към заявлението не са били приложени решението на съвета на директорите на дружеството за участието в търга, както и регистрационната карта за вписването на дружеството като дружество с ограничена отговорност в Централния търговски регистър на Естония. Освен това е било счетено, че бизнес планът не е изпълнявал определени изисквания от гледна точка на анализ и планове. Предложеният от него наем е бил 200 EEK/ha (приблизително 12,78 EUR/ha) на година.

(53) Поради горепосочените съображения е било решено Aiu Põllumajanduse OÜ да бъде изключено и да бъдат започнати преговори със спечелилия търга участник Tartu Agro AS.

(54) С оглед на преговорите от Tartu Agro AS е било поискано да представи обяснение за годишните инвестиции, включително и техен подробен списък.

2.5.2. *Първоначалният договор за отдаване под наем, подписан на 16 ноември 2000 г.*

(55) Първоначалният договор за отдаване под наем е подписан на 16 ноември 2000 г. за срок от 25 години между Министерството и Tartu Agro AS.

(56) По време на 25-годишния срок на договора отдадените под наем парцели са коригирани и първоначално договореният наем е предоговорен и едностранно увеличен (наричан по-нататък „сделката за отдаване под наем“).

(57) Първоначалният договор за отдаване под наем за 3 061,93 ha, разположени в община Tähtvere, област Tartu, е сключен въз основа на тръжна процедура на договаряне. Общата площ на парцелите, посочена в поканата за участие в търг ([14]) с цел отдаване под наем, е 3 061,17 хектара (ha).

(58) Собственик на отдадената под наем земя е Естония.

(59) Съгласно първоначалния договор за отдаване под наем целта на отдаването под наем е земята за селскостопанско производство да се използва като земя, генерираща приходи, като наемателят трябва да използва разумно земята, и по-специално да гарантира, че тя устойчиво генерира приходи.

(60) Договорен е годишен наем в размер на общо 10 000 EEK (приблизително 639 EUR) на календарна година за отдадената под наем площ. Наемът е дължим два пъти годишно. 50 % от годишния наем е дължим на 1 юли и 50 % — на 1 декември. Първото плащане по първоначалния договор за отдаване под наем е било дължимо до 1 декември 2000 г.

(61) Съгласно раздел „Наем и данъци“ от първоначалния договор за отдаване под наем наемателят е имал задължението да плаща всички данъци, свързани с предмета на договора за отдаване под наем. Освен това по „Други договорни права и задължения на наемателя“ страните са договорили определени финансови задължения за наемателя, които са описани подробно в съображение 68.

(62) Първоначалният договор за отдаване под наем не е включвал условие за индексация или други разпоредби, които биха позволили автоматично увеличение на годишния наем без съгласието на страните, но е включвал клаузи, в които се посочва при какви условия първоначалният договор за отдаване под наем може да бъде преразгледан или прекратен.

([13]) Протокол на комисията за оценка от 27 юли 2000 г.

(*) *Поверителна информация.*

([14]) 3 юли 2000 г. Покана за участие в търг от Министерството на земеделието и Искане № 7-7-1/1582 от 3 юли 2000 г. за публикуване от Държавната канцелария.

(63) Първо, съгласно точка 9.3 от първоначалния договор за отдаване под наем договорът за отдаване под наем, включително размерът на наема, е бил предмет на преразглеждане веднъж годишно ([15]).

(64) Второ, съгласно точка 13 от първоначалния договор за отдаване под наем при определени условия страните може да поискат изменение на договора за отдаване под наем с цел възстановяване на първоначалното правоотношение, що се отнася до задълженията на страните.

(65) Договорът за отдаване под наем може също така да бъде прекратен при определени условия.

(66) Що се отнася до наема, в точка 13.5 от първоначалния договор за отдаване под наем се посочва, че ако наемът надвишава приходите от обичайното управление на въпросната отдадена под наем земя или ако се отклонява с повече от половината от разумния наем ([16]), съответстващ на договорните задължения на двете страни, може да се наложи наемът да бъде намален или увеличен с разумна сума ([17]) от момента на плащането на наема след подаването на искането за изменение на наема. Наемателят не може да изисква промяна в наема поради промяна в стойността на предмета на договора в резултат на икономическата му дейност.

(67) Освен това в първоначалния договор за отдаване под наем се посочва, че неговите условия може да бъдат изменяни само с писменото съгласие на страните, освен в случаите, когато изменението произтича от договора или от законодателството..

(68) Съгласно първоначалния договор за отдаване под наем наемателят е трябвало също така да покрива разходите за поддържане и подобряване на земята („финансови задължения“), включително:

а) инвестиции в размер на […] EEK ([…] EUR) на календарна година за подновяване на системите за подобряване на земята („ангажимент за инвестиции“ или „инвестиции, за които е поет ангажимент“);

б) разходи за поддържане на земята и за подобряване на плодородието на почвите в размер на […] EEK ([…] EUR), включително:

1) разходи за растителна защита (най-малко […] EEK ([…] EUR);

2) разходи за минерални торове (най-малко […] EEK ([…] EUR);

3) разходи за органични торове (най-малко […] EEK ([…] EUR);

4) разходи за обработка с вар на почвите (най-малко […] EEK ([…] EUR);

5) разходи за ръчен контрол на дивия овес (най-малко […] EEK ([…] EUR); и

6) разходи за поддръжка на крайпътни участъци (най-малко […] EEK ([…] EUR) (наричани заедно „ангажиментът за разходи за поддръжка“);

(69) Съгласно първоначалния договор за отдаване под наем подобренията, направени от Tartu Agro AS, които са били предварително договорени с наемодателя в писмен вид (т.е. извън инвестициите, за които е поет ангажимент), ще станат собственост на наемодателя, като наемодателят се задължава да ги придобие поне на нормалната им стойност в края на договора за отдаване под наем (вж. съображение 133).

2.5.3. *Продажбата на дяловете на Tartu Agro AS през 2001 г. и сливането на дружеството с купувача през 2002 г.*

(70) През август 2001 г. (след сключването на първоначалния договор за отдаване под наем на 16 ноември 2000 г.) държавата решава да продаде дяловете на Tartu Agro AS.

(71) На 2 октомври 2001 г. Tartu Agro AS е продадено на OÜ Tartland ([18]) (наричано по-долу „административното решение за продажба на дяловете на Tartu Agro AS на OÜ Tartland“) въз основа на резултатите от ограничена тръжна процедура (наричана по-долу „приватизацията“).

(72) Офертата на OÜ Tartland е била избрана, тъй като е съдържала по-голям ангажимент за инвестиции в сравнение с оферента, предложил най-високата покупна цена.

([15]) Вж. точка 9.3 от договора за отдаване под наем.

([16]) Съгласно точка 16.3 от договора за отдаване под наем отправната точка за тълкуването на разумността е начинът, по който, като средни стойности, едни и същи лица биха действали при определени обстоятелства.

([17]) Пак там.

([18]) Правителство на Република Естония, RTL 2001, 113, 1606, Приемане на най-добрата оферта за закупуване на дяловете на Tartu Agro AS (*ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine*) https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link. 8 януари 2024 г.

(73) През ноември 2001 г. е подписан договорът за продажба на дяловете на Tartu Agro AS (наричан по-долу „договорът за продажба“). Съгласно договора за продажба:

а) покупната цена на дяловете на Tartu Agro е […] EEK (приблизително […] EUR);

б) купувачът има задължението да продължи селскостопанското производство и да организира дейността на Tartu Agro AS по такъв начин, че Tartu Agro AS да продължи селскостопанското производство и да извършва следните дейности: производство на семена на зърнени култури и сено (да функционира като център за семена), производство на мляко, производство на месо и преработка на месо;

в) купувачът има задължението да […]; и

г) купувачът има задължението да извърши сам или да управлява Tartu Agro AS така, че да направи дългосрочни капиталови инвестиции […] след годишното отпускане на средства по сектори, посочено в договора за продажба, в който се уточнява, че между 2001 г. и 2006 г. в производство на посевни култури, сгради, земя и машини трябва да бъдат инвестирани 21 140 000 EEK (1 400 000 EUR).

(74) След горепосочената сделка с дялове на 30 май 2002 г. OÜ Tartland се влива в Tartu Agro AS, т.е. Tartu Agro AS е придобиващото дружество, а OÜ Tartland (наричано по-долу „дружеството майка“) престава да съществува (наричано по-долу „сливането“).

2.5.4. *Изменения на договора за отдаване под наем*

(75) Договорът за отдаване под наем е изменян неколкократно след 2004 г.

(76) Размерът на наема е предоговарян и изменян три пъти. Освен това през 2020 г. Естония едностранно е увеличила наема, за да се съобрази с първоначалното решение (вж. съображение 15).

(77) По-специално на 14 януари 2005 г. наемът е бил увеличен на […] EEK ([…] EUR) общо за календарна година. Освен това страните са се споразумели, че наемът може да бъде променян със съгласието или по искане на една от страните на всеки две години.

(78) На 21 март 2007 г. наемът е бил увеличен на […] EEK ([…] EUR) общо за календарна година.

(79) На 12 май 2009 г. размерът на годишния наем е бил увеличен на […] EEK ([…] EUR) общо за 2009 г. Освен това Tartu Agro AS е трябвало да плаща поземления данък и да инвестира най-малко […] EEK ([…] EUR) на календарна година в системи за подобряване на земята.

(80) Страните са се договорили, че от 2010 г. нататък наемът ще бъде променен, за да се вземе предвид единното плащане на площ за предходната година ([19]) (вж. съображение 136). Страните са се договорили наемът да възлиза на приблизително една трета от единното плащане на площ за предходната година, от която сума да бъдат приспаднати задълженията на наемателя да плати поземления данък и инвестициите за модернизиране на системите за подобряване на земята.

(81) На 29 декември 2020 г. наемът е бил едностранно увеличен от Министерството с обратно действие, считано от 1 януари 2020 г., за да се спази първоначалното решение, в което се констатира, че държавната помощ е била неправомерно предоставена от Естония на Tartu Agro AS (вж. съображение 15) ([20]).

(82) Като основа за увеличението Министерството е използвало първоначалното решение (вж. съображения 13—15). В това решение Комисията е приела статистическите данни от Статистическата служба на Естония за подходяща референтна пазарна цена. От 2020 г. нататък като основа за едностранните си увеличения на наема Министерството е използвало данните, публикувани от Статистическата служба на Естония (вж. съображения 213 и 304), както се изисква в първоначалното решение.

([19]) Единното плащане на площ представлява опростено предоставяно от ЕС подпомагане на доходите на земеделските стопани в България, Чешката република, Естония, Кипър, Латвия, Литва, Унгария, Полша, Румъния и Словакия, което дава възможност на националните органи да предоставят пряка помощ на земеделските стопани без никакво производство, ако земеделските стопани поддържат земята си в добро селскостопанско и екологично състояние и спазват основни стандарти по отношение на околната среда, безопасността на храните, здравето на животните и хуманното отношение към тях.

([20]) Естонските органи потвърдиха с писмо от 11 юни 2021 г., че Tartu Agro AS е платило преразгледания наем за 2020 г. съгласно изискванията на първоначалното решение.

(83) Въпреки че Tartu Agro AS е платило едностранно увеличения наем, то е заявило, че в зависимост от резултата от официалната процедура по разследване на Комисията дружеството може да подаде искане до Министерството за възстановяване на разликата между наема по договор и наема въз основа на данните, публикувани от Статистическата служба на Естония. Тъй като представлява съществено изменение на договора за отдаване под наем, това едностранно увеличение не попада в обхвата на решението (вж. съображение 29).

(84) Освен това договорът за отдаване под наем е изменян девет пъти чрез споразумения между страните, но тези изменения са били ограничени до незначително намаляване на отдадената под наем площ, което не е водело до промяна на наема.

2.5.5. *Наемът, плащан от Tartu Agro AS*

(85) Tartu Agro AS не е плащало размера на годишния наем, уговорен в договора за отдаване под наем. Според естонските органи плащанията на годишния наем, действително извършени от Tartu Agro AS на година съгласно договора за отдаване под наем до 2019 г. (вж. съображение 29), са, както следва (вж. таблица 1):

Таблица 1

Плащания на годишния наем, действително извършени от Tartu Agro AS през периода 2000—2019 г.

Година	Размер на наема (EUR/година)	Година	Размер на наема (EUR/година)
2000 г.	[…]	**2011 г.**	[…]
2001 г.	[…]	**2012 г.**	[…]
2002 г.	[…]	**2013 г.**	[…]
2003 г.	[…]	**2014 г.**	[…]
2004 г.	[…]	**2015 г.**	[…]
2005 г.	[…]	**2016 г.**	[…]
2006 г.	[…]	**2017 г.**	[…]
2007 г.	[…]	**2018 г.**	[…]
2008 г.	[…]	**2019 г.**	[…]
2009 г.	[…]		
2010 г.	[…]		

Източник: Естонските органи.

(86) Между страните са били договорени незначителни промени по отношение на отдадената под наем площ, като същата е била преразгледана в рамките на срока на договора за отдаване под наем, както е показано в таблицата по-долу (вж. таблица 2).

(87) Освен това само част от отдадената под наем земя е земеделска земя, допустима за подпомагане по линия на общата селскостопанска политика (ОСП) на ЕС, както е показано в таблицата по-долу (вж. таблица 2).

Таблица 2

Брой хектари по договора за отдаване под наем и площ, допустима за подпомагане по линия на ОСП (ha)

Година	Обща площ	Допустима за подпомагане по ОСП	Година	Обща площ	Допустима за подпомагане по ОСП
2000 г.	3 089,17	[…]	**2012 г.**	3 061,93	[…]
2001 г.	3 089,17	[…]	**2013 г.**	3 061,93	[…]
2002 г.	3 089,17	[…]	**2014 г.**	3 061,93	[…]

Година	Обща площ	Допустима за подпомагане по ОСП	Година	Обща площ	Допустима за подпомагане по ОСП
2003 г.	3 083,49	[…]	**2015 г.**	3 058,49	[…]
2004 г.	3 080,93	[…]	**2016 г.**	3 055,13	[…]
2005 г.	3 080,93	[…]	**2017 г.**	3 054,83	[…]
2006 г.	3 080,93	[…]	**2018 г.**	3 028,05	[…]
2007 г.	3 068,70	[…]	**2019 г.**	3 011,21	[…]
2008 г.	3 068,70	[…]			
2009 г.	3 067,16	[…]			
2010 г.	3 061,93	[…]			
2011 г.	3 061,93	[…]			

Източник: Естонските органи.

(88) Годишният наем, действително платен от Tartu Agro AS, преобразуван в евро на хектар обработваема земя на година, е представен в таблицата по-долу (вж. таблица 3).

(89) Когато годишният наем, действително платен от Tartu Agro AS, се преобразува в евро на хектар:

1) за периода 2000—2003 г. наемът в евро на хектар се основава на броя хектари обработваема земя съгласно доклада на Uus Maa (2 839,5 ha) (таблица 2) — експертна оценка, изпратена от естонските органи през 2016 г. (вж. съображения 39 и 119), и

2) за периода 2004—2019 г. наемът в евро на хектар се основава на броя хектари, допустими за подпомагане по линия на ОСП, както е посочено в таблица 2 по-горе.

Таблица 3

Размер на годишния наем, действително платен от Tartu Agro AS през периода 2000—2019 г. (EUR/ha)

Година	Годишен наем, плащан от Tartu Agro AS (EUR/ha)	Година	Годишен наем, плащан от Tartu Agro AS (EUR/ha)
2000 г.	[…]	**2012 г.**	[…]
2001 г.	[…]	**2013 г.**	[…]
2002 г.	[…]	**2014 г.**	[…]
2003 г.	[…]	**2015 г.**	[…]
2004 г.	[…]	**2016 г.**	[…]
2005 г.	[…]	**2017 г.**	[…]
2006 г.	[…]	**2018 г.**	[…]
2007 г.	[…]	**2019 г.**	[…]
2008 г.	[…]		
2009 г.	[…]		
2010 г.	[…]		
2011 г.	[…]		

2.5.6. *Поземлен данък, плащан от Tartu Agro AS*

(90) В Естония собствениците на земя са задължени да плащат поземлен данък, който се основава на облагаемата стойност на земята. В първоначалния договор за отдаване под наем обаче страните са се споразумели, че Tartu Agro AS поема самото задължение за плащане на поземлените данъци. Според естонските органи платеният от Tartu Agro AS поземлен данък за годините, когато е бил подписан първоначалният договор за отдаване под наем, както и за годините, когато наемът е бил предоговорен или едностранно коригиран, е съгласно посоченото по-долу (вж. таблица 4):

Таблица 4

Поземлен данък, плащан от Tartu Agro AS (EUR/година)

Година	Поземлен данък (EUR/година)
2000 г.	[…]
2004 г.	[…]
2005 г.	[…]
2007 г.	[…]
2009 г.	[…]

Източник: Естонските органи.

2.5.7. *Инвестиции в системи за подобряване на земята, реализирани от Tartu Agro AS*

(91) На 6 февруари 2023 г. естонските органи предоставиха допълнителна информация по отношение на ангажимента за инвестиции в размер на […] EEK ([…] EUR) на календарна година за подновяване на системите за подобряване на земята, която не беше налична към момента на извършването на оценката по първоначалното решение.

(92) Естонските органи обясниха, че подновяването на системите за подобряване на земята на държавната земя, обхванатата от договора за отдаване под наем, е организирано чрез две сдружения за подобряване на земята ([21]).

(93) Съгласно Закона за подобряването на земите (*Maaparandusseadus*) сдруженията за подобряване на земята са частноправни юридически лица. Техни членове са собствениците на системите за подобряване на земята, както и други страни, които се възползват от тези дейности.

(94) Що се отнася до разглеждания случай, Естония и Tartu Agro AS са членове на двете сдружения за подобряване на земята. Всяко от сдруженията има около 200 други членове. Естония е основният собственик на земята, за чието поддържане отговарят тези две сдружения.

(95) Освен това естонските органи обясниха, че като цяло сдруженията за подобряване на земята събират от членовете си средствата, необходими за техните инвестиции. Що се отнася обаче до земята, обхванатата от договора за отдаване под наем, основната част от инвестициите е била финансирана не от членовете на сдруженията, а чрез външна помощ, предоставена на сдруженията за подобряване на земята.

(96) Естонските органи обясниха, че от 2004 г. до 2019 г. сдруженията за подобряване на земята са получили общо 2 102 953,38 EUR подкрепа за инвестиции в системи за подобряване на земята от Европейския фонд за гарантиране на земеделието ([22]) (ЕФГЗ) и Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони (ЕЗФРСР) („заедно — фондовете по ОСП“). От тази сума 1 410 024 EUR са използвани за инвестиции в системи за подобряване на земята върху земята, обхванатата от договора за отдаване под наем.

([21]) По-специално сдружението за подобряване на земята Rahinge, регистрирано на 17 април 2003 г. (регистрационен номер 80186585), и сдружението за подобряване на земята Jänese, регистрирано на 27 юли 2005 г. (регистрационен номер 80224305).

([22]) С Регламент (ЕО) № 1290/2005 на Съвета от 21 юни 2005 г. относно финансирането на общата селскостопанска политика (ОВ L 209, 11.8.2005 г., стр. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) бяха създадени два европейски земеделски фонда, а именно Европейският фонд за гарантиране на земеделието (ЕФГЗ), по който се финансират пазарни мерки, и Европейският земеделски фонд за развитие на селските райони (ЕЗФРСР), по който се финансират програми за развитие на селските райони.

(97) В допълнение към подкрепата от фондовете по линия на ОСП, инвестициите са били финансирани от членовете на сдруженията.

(98) Със съгласието на естонските органи от 2004 г. до 2019 г. общо […] EUR са били финансирани и поети от Tartu Agro AS по отношение на земята, обхваната от договора за отдаване под наем.

(99) Естонските органи обясниха, че инвестициите, финансирани и извършени от Tartu Agro AS от 2004 г. до 2019 г., са както следва (вж. таблица 5):

Таблица 5

Ангажименти за инвестиции, действително финансирани от Tartu Agro AS

Година	Ангажименти за инвестиции, финансирани от Tartu Agro AS (EUR/година)
2004 г.	[…]
2005 г.	[…]
2006 г.	[…]
2007 г.	[…]
2008 г.	[…]
2009 г.	[…]
2010 г.	[…]
2011 г.	[…]
2012 г.	[…]
2013 г.	[…]
2014 г.	[…]
2015 г.	[…]
2016 г.	[…]
2017 г.	[…]
2018 г.	[…]
2019 г.	[…]
Общо	[…]

2.5.8. *Пазарна информация: данни за наема на отдаваните под наем земи*

(100) В този случай данните за цените на наемите на отдаваните под наем земи се състоят от статистически данни от:

1) Статистическата служба на Естония (раздел 2.5.8.1, вж. съображение 304) и;

2) реализираните наеми за земята, отдавана под наем от Поземления съвет (раздел 2.5.8.2, вж. съображение 314).

(101) Тъй като отдаването на земя под наем зависи от подпомагането за единно плащане на площ, развитието на това подпомагане също е от значение за оценката.

(102) Освен това Комисията разполага с три доклада за оценка на външни експерти (раздели 2.5.8.3—2.5.8.5), а именно:

1) доклада на Uus Maa (вж. съображения 309—311);

2) доклада на Pindi Kinnisvara (вж. съображения 305—308); и

3) доклада на Domus (вж. съображение 313).

(103) На 6 февруари 2023 г. обаче естонските органи изрично оттеглиха представения доклад на Pindi Kinnisvara, т.е. доклада на външния експерт, посочен в съображение 116, поради причините, обяснени в съображение 212. По време на процедурата по разследване, преди първоначалното решение, естонските органи представиха доклада на Uus Maa, тъй като службите на Комисията ги информираха, че докладът на Pindi Kinnisvara не може да се счита за независим, тъй като е бил поръчан от наемателя.

(104) Въпреки че естонските органи оттеглиха представения доклад на Pindi Kinnisvara, Tartu Agro AS използва като основа за своите твърдения именно него, поради което той все още е част от административната преписка.

(105) В доклада на Uus Maa и доклада на Domus са дадени приблизителни стойности за наема за конкретни периоди от време. Приблизителните стойности за пазарния наем в тези доклади се основават на подробна оценка на отдадените под наем парцели. От друга страна, докладът на Pindi Kinnisvara не включва анализ на равнище парцели и не предоставя приблизителна стойност за пазарния наем за конкретни периоди от време. Освен това докладите на външните експерти се различават значително един от друг по отношение на начина, по който в тях са отчетени финансовите задължения, посочени в съображения 61 и 68.

2.5.8.1. Пазарни цени на наемите. Данни, публикувани от Статистическата служба на Естония

(106) На 17 април 2019 г. и на 6 февруари 2023 г. естонските органи представиха статистически данни от Статистическата служба на Естония („Статистическата служба“) за пазарните цени на наемите за земеделска земя. Тези данни са достъпни в публична база данни в таблица, озаглавена PM59 ([23]).

(107) Публикуваните данни за наемите по години, области и видове земеделска земя са както следва (вж. таблица 6 и таблица 7):

Таблица 6

Наем по години (Естония) и видове земеделска земя (EUR/ha)

Естония	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Обработваема земя					43	50	55	54	60	62	
Постоянно затревени площи					30	38	38	40	47	50	
Общо земеделска земя	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Източник: Статистическа служба.

Таблица 7

Наем по години (област Tartu) и видове земеделска земя (EUR/ha)

Област Tartu	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Обработваема земя					52	58	65	61		77	
Постоянно затревени площи					39	44	45	62			
Общо земеделска земя					50	56	63	61		75	

Източник: Статистическа служба.

([23]) Статистическа служба на Естония: Статистическа база данни, PM59: Utilised agricultural land prices and rents per hectare by county (Цени и наеми на използвана земеделска земя на хектар по области)https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 8 януари 2024 г.

(108) С писмо от 3 февруари 2023 г. естонските органи отбелязаха, че Статистическата служба публикува данни за наемите на земеделска земя от 2009 г. насам. Източниците на данните, методите за събиране на данни и публикуваните статистически данни са различни за отделните години. Информация за обработваемата земя и постоянно затревените площи по области е публикувана за периода 2013—2018 г.

(109) По-специално естонските органи обясниха, че до 2020 г. данните са включвали и земята, отдадена под наем безплатно, както и сделки между свързани страни, които не отразяват непременно пазарната цена в съответствие със стандартната практика (вж. съображения 213 и 304).

2.5.8.2. Пазарни цени на наемите. Данни относно реализираните от Поземления съвет сделки за отдаване под наем

(110) На 6 февруари 2023 г. естонските органи представиха данни относно реализираните от Поземления съвет сделки за отдаване под наем на земеделска земя, които не бяха на разположение на Комисията по време на процедурата по разследване преди първоначалното решение.

(111) Поземленият съвет е публичен орган в Естония, който организира оценки на земята, упражнява контрол, продава държавна земя и отдава под наем по-големи площи земя, подходящи за селскостопански цели, или обработваеми земи, които може да бъдат необходими за обществени цели в бъдеще. Средните реализирани наеми на земеделска земя, отдадена под наем в окръг Tartu — включително тази, отдадена под наем на Tartu Agro AS — от Поземления съвет на публичен търг в периода 2005—2022 г., са както следва (вж. таблица 8):

Таблица 8

Наеми на Поземления съвет (EUR/ha)

Година	Брой търгове в област Tartu	Брой търгове във всички области	Среден наем (EUR/ha) в област Tartu	Средна стойност на средния наем (EUR/ha) във всички области
2005 г.		9		34,60
2006 г.	1	17	22	23,66
2007 г.		36		36,92
2008 г.		3		41,30
2009 г.		15		52,90
2010 г.	1	14	39,2	36,58
2011 г.	1	14	59	55,88
2012 г.	20	144	95,6	80,39
2013 г.	17	174	218,6	122,31
2014 г.	19	357	170	109,85
2015 г.	18	386	181,2	107,63
2016 г.	21	395	154	95,27
2017 г.	23	428	136,5	88,00
2018 г.	36	511	170,3	101,03
2019 г.	62	517	168,6	115,13

Източник: Естонските органи.

(112) Поземленият съвет обикновено сключва договори за отдаване под наем за фиксиран срок от пет години. Земята се отдава под наем или се продава на най-високата цена/наем, предлагани в рамките на публични търгове. Тези търгове са отворени за всички заинтересовани страни. Офертите се подават по електронен път под формата на търг.

(113) Участниците, които предлагат най-висока цена, придобиват както правото да вземат под наем земята, така и преференциалното право да продължат да я използват след изтичане на срока на договора за наем или като я закупят, или като продължат да я държат под наем в зависимост от решението на държавата (съображение 144).

(114) Наемателите са задължени:

а) да плащат наема;

б) да плащат поземления данък; и

в) да поемат ангажимент да поддържат земята в добро състояние.

(115) Освен това когато има писмено споразумение с наемателя, на земята, която се отдава под наем, може да бъдат направени промени и подобрения, които излизат извън рамките на редовното поддържане, като тези инвестиционни разходи впоследствие се компенсират от наема.

2.5.8.3. Пазарни цени на наемите. Оценка според външния експерт Pindi Kinnisvara

(116) На 3 октомври 2014 г. естонските органи представиха доклад, поръчан от Tartu Agro AS, от дата 12 април 2013 г. относно резултата от експертна оценка, направена от частно дружество за недвижими имоти — AS Pindi Kinnisvara (наричан по-долу „докладът на Pindi Kinnisvara“). Както обаче е посочено в съображения 103 и 104, на 6 февруари 2023 г. естонските органи изрично оттеглиха представения доклад на Pindi Kinnisvara (вж. също съображение 305). Целта на посочената оценка, предоставена в доклада на Pindi Kinnisvara, е била да отговори на следния въпрос: „Какъв е нетният наем в евро на хектар на година за земеделска земя с привлекателно местоположение в област Tartu, където около 90 % от тази земя е обработваема, като се има предвид задължението на наемателя да извърши целеви инвестиции във връзка с обработваемата земя (подновяване на системите за подобряване на земята, растителна защита, торене с минерални торове, торене с органични торове, обработка с вар, контрол на дивия овес и поддръжка на крайпътни участъци), които възлизат на около 104 EUR на хектар обработваема земя годишно?“.

(117) В доклада на Pindi Kinnisvara се заключава, че пазарният нетен наем на земята за описаната в запитването площ е между 20 EUR и 30 EUR на хектар обработваема земя годишно. В този доклад се отбелязва, че в договорите за отдаване под наем обикновено не се налагат задължения за извършване на *ad hoc* инвестиции, подобни на посочените в искането, и се заключава, че финансовите задължения, свързани с такива инвестиции, се отразяват на нетния наем обратно пропорционално на размера на договорното задължение за единица площ от отдадената под наем земя.

(118) Освен това, въз основа на информацията, събрана чрез събеседвания със земеделски стопани, в този доклад се отбелязват следните пазарни наеми:

Таблица 9

Наеми според доклада на Pindi Kinnisvara (EUR/ha)

Вид договор:	Приблизителни пазарни наеми на отдадената под наем земя според доклада на Pindi Kinnisvara
Съществуващи договори	Между 30 EUR и 50 EUR за хектар
Подновени действащи договори и нови договори	Между 50 EUR и 100 EUR за хектар
Конкурентоспособни райони и райони с добра логистика	Наемът понякога е по-висок от 100 EUR на хектар

Източник: Доклад на Pindi Kinnisvara от 12 април 2013 г.

2.5.8.4. Пазарна цена на наемите. Оценка според външния експерт Uus Maa

(119) На 1 февруари 2016 г. естонските органи представиха доклад от дата 10 декември 2015 г. относно резултата от оценка, направена от частно дружество за недвижими имоти — Uus Maa Tartu büroo OÜ (наричан по-долу „докладът на Uus Maa“). Този доклад е поръчан от естонските органи, докато докладът на Pindi Kinnisvara е поръчан от Tartu Agro AS.

(120) В доклада на Uus Maa се оценява площта, която е предмет на договора за отдаване под наем. В доклада са описани подробно характеристиките на парцелите, включително правата на строеж, използването и качеството на земята.

(121) Тази оценка има две цели: първо, да се оцени пазарната стойност на наема за активите в периода 2000—2014 г., т.е. наемът, който съответният актив най-вероятно би получил на свободния пазар; и второ, да се прецени дали клауза 10.2 от договора за отдаване под наем, отнасяща се до финансовите задължения по договора за отдаване под наем (съображение 68), представлява нормална пазарна практика.

(122) В доклада на Uus Maa се отбелязва, че в началото на XXI век договорите за наем обикновено са били доста опростени и с обща формулировка, като са съдържали само наема и условията на плащане. В доклада се описва как задълженията за подобряване на земята и задълженията за редовна поддръжка на крайпътни участъци са задължения на наемателите, тъй като те са субектите, които използват имота и се възползват от него, но отбелязва, че тези задължения са включени в договорите за отдаване под наем с обща формулировка, докато в конкретния договор за отдаване под наем се посочва подробно как следва да се използват годишните разходи за поддръжка. Освен това в доклада се отбелязва, че изграждането или замяната на системи за подобряване на земята е инвестиция в имота на собственика и ако това е договорено, то представлява важно задължение в допълнение към плащането на наема; като цяло то също се посочва изрично в договорите.

(123) В доклада на Uus Maa се заключава, че не е обичайна практика финансовите задължения да се включват в договорите за отдаване под наем във форма, която е измерима в парично изражение, както и че конкретният договор за отдаване под наем в никакъв случай не е обичаен от гледна точка на неговия срок и размера на хектарите, отдавани под наем. В доклада на Uus Maa се признава, че най-вече поради продължителността на договора за отдаване под наем е било важно да се посочи, че трябва да бъдат запазени предназначението и плодородието на земята.

(124) По-нататък в доклада на Uus Maa се разглежда въпросът как се е развила културата на отдаване под наем; впоследствие, най-вече след 2005 г., към договорите за отдаване под наем е добавено задължението за плащане на поземления данък и други разходи, свързани с отдаването под наем, предимно данък върху доходите; клаузи относно предназначението на земята и разумното от агрономическа гледна точка поведение са добавени към договорите за отдаване под наем от 2010 г. нататък с обща формулировка, така че всеки наемател да решава какви ресурси да използва и колко да инвестира, тъй като това зависи пряко от вида на отглежданите култури, както и от местоположението и естеството на наетата земя.

(125) Що се отнася до пазарните наеми, в доклада на Uus Maa са предоставени данни за обработваемата земя в област Tartu (раздел 7.1. от доклада) и за развитието на наемите през последните 15 години по отношение на земята, обхваната от договора за отдаване под наем (раздел 8.2.2. от доклада). Приблизителните оценки в доклада са предоставени само по периоди ([24]), т.е. 2000—2004 г. (преди присъединяването на Естония към ЕС), 2005—2009 г. и 2010—2014 г. (вж. таблица 11 и таблица 12).

(126) Що се отнася до периода преди присъединяването на Естония към ЕС, в доклада се обяснява, че към момента на първоначалния договор за отдаване под наем (т.е. 2000 г.) и преди присъединяването на Естония към ЕС не се е предвиждало предстоящо експоненциално увеличение на обработваемата земя, а отдаването под наем не е било особено честа практика. В доклада се посочва, че:

а) през 2000 г. наемът за отдаваната под наем земя в област Tartu е обхващал само хубава обработваема земя и е възлизал на 100 EEK на хектар (6,4 EUR/ha). Не са били извършвани плащания за торфища, полски земи и ливади, тъй като за тях не е имало пазар за отдаване под наем; и

б) наемът за земята по конкретния договор за отдаване под наем за периода 2000—2004 г. е бил приблизително 6—10 EUR/ha.

([24]) В доклада не е предоставен приблизителен наем за година, а за периода 2000—2004 г.

(127) По-специално за периода 2001—2003 г. в доклада на Uus Maa се обяснява, че едва от 2001 г., когато е станало вероятно присъединяването на Естония към ЕС, са започнали да се сключват повече договори за отдаване под наем. В доклада се констатира, че:

а) наемът за обработваема земя в област Tartu е бил около 10 EUR/ha; и

б) що се отнася до наема на земята, обхваната от договора за отдаване под наем, в доклада не са предоставени конкретни данни, но както е посочено в съображение 125, в него се констатира, че за периода 2000—2004 г. наемът е бил на приблизителна стойност между 6 EUR/ha и 10 EUR/ha.

(128) За 2004 г. според доклада на Uus Maa:

а) в област Tartu най-ниският приблизителен наем е бил 10 EUR/ha; и

б) наемът на земята, обхваната от договора за отдаване под наем, не се е определял ежегодно, но както е посочено в съображение 126, за периода 2000—2004 г. наемът е бил на приблизителна стойност между 6 EUR/ha и 10 EUR/ha.

(129) Според доклада на Uus Maa за периода 2005—2009 г.:

а) наемът за обработваема земя в област Tartu е бил в диапазона 10—20 EUR/ha; и

б) наемът на земята, обхваната от договора за отдаване под наем, е бил на приблизителна стойност между 10 EUR/ha и 20 EUR/ha.

Таблица 10

Наем за земята, обхваната от договора за отдаване под наем (EUR/ha)

	2000—2004 г.	2005—2009 г.	2010—2014 г.
Земя	6—**10**	**10**—20	30—50

Таблица 11

Приблизителна стойност на наема на земята в област Tartu (EUR/ha)

	2000 г.	2001—2003 г.	2004 г.	2005—2009 г.	2010—2014 г.
Земя	6,4	10	**10—20**	10—20	25—60

(130) В доклада се подчертава въздействието на възможността за присъединяване на Естония към ЕС върху наема на земята. В него се отбелязва, че освен това договорите за отдаване на земя под наем са били сключвани за период от 2 до 3 години, тъй като е било ясно, че присъединяването към ЕС може да окаже въздействие върху пазара на отдаване на земя под наем и размера на наемите.

(131) В доклада на Uus Maa нормалните пазарни практики по отношение на отдаваната под наем земя от 2000 г. до 2014 г. са обобщени за три периода от време, както следва (вж. таблица 12):

Таблица 12

Пазарни практики по отношение на земята, на които се основава договорът за отдаване под наем съгласно доклада на Uus Maa

	2000—2004 г.	2005—2009 г.	2010—2014 г.
Поземлен данък	Платен от наемателя	Платен от наемателя	Платен от собственика
Допълнителни договорни задължения за наемателя	Няма	подновяване на системите за подобряване на земята и почистване на септични ями — без парично измерение	целево използване на земята в съответствие с агротехническите изисквания
Промяна на наема в договорите за отдаване под наем	—	—	5 % годишно увеличение

(132) В доклада на Uus Maa се посочва, че съществуването на договора за отдаване под наем не засяга резултата, оценен въз основа на целта на оценката. В доклада на Uus Maa се отбелязва, че предвид местоположението, размера и състоянието на имота ликвидността му може да се счита за висока. Освен това в доклада се посочва, че оценката е с точност около средната и действителният наем може да се различава с ± 20 %.

(133) Що се отнася до допълнителните задължения и другите договорни права и задължения на наемателя, в доклада на Uus Maa се посочва, че подобренията, направени от наемателя и предварително договорени с наемодателя в писмен вид, стават собственост на наемодателя, който трябва да се ангажира да ги придобие на обичайната им стойност при изтичането на срока на договора за отдаване под наем (вж. съображение 69).

(134) Освен това докладът на Uus Maa включва преглед на пазара в Естония, и по-специално пазара на земеделска земя в област Tartu.

(135) Що се отнася до данните, публикувани от Статистическата служба, в доклада на Uus Maa се отбелязва, че от 2009 г. Статистическата служба събира данни за наема на земеделската земя, но реалният среден наем на обработваемата земя всъщност е бил по-висок от отчетения в тези статистически данни (вж. съображение 109 и съображения 213—214).

(136) Освен това в доклада се отбелязва, че след въвеждането на единните плащания на площ наемите на обработваемата земя са били пряко обвързани с техните единични ставки и имплицитно са произтичали от тях (вж. съображение 80). В доклада се посочват следните единни плащания на площ (вж. таблица 13).

Таблица 13

Подпомагане по линия на единните плащания на площ в Естония съгласно доклада на Uus Maa (EUR/ha)

Година	Подпомагане по линия на единните плащания на площ (EUR /ha)	Година	Подпомагане по линия на единните плащания на площ (EUR /ha)
2004 г.	26,46	**2010 г.**	80,90
2005 г.	33,66	**2011 г.**	91,10
2006 г.	42,17	**2012 г.**	100,48
2007 г.	48,55	**2013 г.**	109,20
2008 г.	59,60	**2014 г.**	114,09
2009 г.	70,80		

2.5.8.5. Пазарни цени на наемите. Оценка според външния експерт Domus Kinnisvara

(137) На 7 февруари 2023 г. естонските органи представиха доклад за резултата от експертна оценка на земята, отдадена под наем на Tartu Agro AS, изготвен от частното дружество за недвижими имоти Domus Kinnisvara (наричан по-долу „докладът на Domus“).

(138) Докладът на Domus е от 14 март 2020 г., като датата на оценката ([25]) е 18 февруари 2020 г.

(139) Целта на оценката е била да се представят наемът и пазарната стойност, за да се определи началната цена на търг за отдаване на земя под наем.

(140) Както е отбелязано и в доклада на Domus, от целта на оценката следва, че при нея не е взет предвид въпросният договор за отдаване под наем (вж. съображение 55), чийто срок изтича на 15 ноември 2025 г.

(141) В доклада на Domus се отбелязва, без допълнителен анализ, […].

([25]) Датата на оценката е датата, на която е докладван резултатът от оценката (наемът).

(142) В доклада на Domus са анализирани наемите на земя, взета под наем от земеделските стопани в област Tartu през 2020 г.

(143) Комисията отбелязва, че разследваният от нея период приключва на 31 декември 2019 г. (съображение 15). Следователно приблизителната стойност на наемите за 2000 г., предоставена в доклада на Domus, не е от значение за разглеждания случай. От съображения за прозрачност обаче Комисията отбелязва, че според този доклад общата площ по договорите за отдаване под наем е била 667,14 ha, медианната годишна цена е била 140 EUR на хектар, а средният годишен наем е бил 150 EUR на хектар. Средните наеми са били по-ниски в община Peipsi и по-високи в Tartu. В доклада на Domus се отбелязва, че според Поземления съвет медианната годишна цена на отдадената под наем държавна земя в област Tartu през 2019 г. е била 174 EUR на хектар, а средната цена е била 186 EUR на хектар, докато за затревената площ медианната цена е била 59 EUR на хектар годишно, а средната цена е била 73 EUR на хектар.

(144) В доклада на Domus се заключава, че като се има предвид, че наемите в търговете, организирани от държавата, обикновено са по-високи от наемите в частния сектор, началната цена за публичния търг за средния годишен наем на земята, взета под наем от земеделските производители в област Tartu, е 150 EUR на хектар. В доклада на Domus се изчислява, че точността на резултата от оценката е ± 10 % спрямо приблизителната начална цена.

2.5.9. *Качеството на земята, отдадена под наем на Tartu Agro AS*

(145) Информацията за качеството на отдадената под наем земя се състои от:

1) доклада на Domus;

2) доклада на Uus Maa; и

3) данните на Поземления съвет.

(146) В доклада на Pindi Kinnisvara (вж. съображения 104 и 305—308) не се оценява качеството на земята, отдадена под наем на Tartu Agro AS, и следователно в него не се предоставя подходяща информация относно качеството на тази земя. В него обаче се посочва, че целта на оценката е била да се оценят земеделските земи с привлекателно местоположение в област Tartu (съображение 116).

(147) Освен това страните са изразили мнението си относно качеството на отдадената под наем земя.

2.5.9.1. Информация за качеството на земята въз основа на доклада на Uus Maa

(148) Що се отнася до качеството на отдадената под наем земя, в доклада на Uus Maa са анализирани подробно посочените по-долу 52 кадастрални единици, тяхното качество, използването на земята и местоположението им. В доклада се заключава, че що се отнася до типа почва, по-голямата част от оценяваната земя е общо взето обработваема земя, тип култивирана, въз основа на картата на почвите на Поземления съвет, както и обработваема земя, тип добри обработваеми площи, и отделни поземлени единици обработваема земя, тип затревени площи (вж. таблица 14).

Таблица 14

Използване на отдадените под наем кадастрални единици (според доклада на Uus Maa)

Площ	Обща площ (ha)	в т.ч. обработваема земя (ha)	Брой кадастрални единици
Raudteepõllu	35,47	33,76	1
Tartu Agro AS ([26])	1 378,40	1 283,69	22
Biopõllu	29,03	28,31	1
Briti	5,18	4,48	1
Eerika	17,85	17,56	1
Eerike	10,55	10,54	1

([26])

Площ	Обща площ (ha)	в т.ч. обработваема земя (ha)	Брой кадастрални единици
Eino	93,17	81,05	2
Haavakannu	12,47	12,18	2
Heinaseemne	2,56	2,34	1
Kandipõllu	141,80	123,70	1
Koolipõllu	38,30	37,80	1
Liivaaugu	26,60	19,50	1
Malle	5,00	4,86	1
Muide	16,72	16,33	1
№ 4495104	324,43	303,44	5
№ 4495304	4,20	4,17	2
Olevi	133,72	129,76	1
Oraspõllu	55,80	54,40	1
Pikapõllu	697,10	631,10	1
Põllu	3,69	3,50	1
Prosta	5,10	5,08	1
Saviaugu	9,80	9,50	1
Voore-Rähni	23,05	22,45	2
Общо (ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) 22 % от обработваемата земя са класифицирани като земя с добро качество, а 78 % са класифицирани като земя със средно качество, както е показано на равнище площ в таблицата по-долу (вж. таблица 15).

Таблица 15

Качество на отдадените под наем кадастрални единици (според доклада на Uus Maa)

Площ според класификацията на качеството	Обща площ (ha)	в т.ч. обработваема земя (ha)
Със средно качество	**2 429,30**	**2 224,22**
Raudteepõllu	35,47	33,76
AS Tartu Agro	1 050,33	959,66
Eerika	17,85	17,56
Eino	93,17	81,05
Haavakannu	1,48	1,45
Kandipõllu	141,80	123,70
Liivaaugu	26,60	19,50
№ 4495104	185,94	181,98
№ 4495304	4,20	4,17
Olevi	133,72	129,76
Pikapõllu	697,10	631,10

Площ според класификацията на качеството	Обща площ (ha)	в т.ч. обработваема земя (ha)
Põllu	3,69	3,50
Prosta	5,10	5,08
Saviaugu	9,80	9,50
Voore-Rähni	23,05	22,45
С добро качество	**640,69**	**615,28**
AS Tartu Agro	328,07	324,03
Biopõllu	29,03	28,31
Briti	5,18	4,48
Eerike	10,55	10,54
Haavakannu	10,99	10,73
Heinaseemne	2,56	2,34
Koolipõllu	38,30	37,80
Malle	5,00	4,86
Muide	16,72	16,33
№ 4495104	138,49	121,46
Oraspõllu	55,80	54,40
Общо всичко	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) В доклада на Uus Maa се отбелязва, че пригодността на почвата в обработваемата земя се определя най-добре от бонитетния бал на почвата, който се изразява като числен показател по 100-балова система.

(151) В доклада на Uus Maa се заключава, че за земята, отдадена под наем на Tartu Agro AS, този показател е над средните стойности за плодородни почви в Естония и област Tartu.

(152) Според този доклад общата площ на застроената земя, залесената земя и земята с по-ниско плодородие е 5 %. Що се отнася до типа почва, по-голямата част от оценяваната земя е обработваема земя със средно качество, както и обработваема земя с добро качество.

(153) Що се отнася до общото качество на активите, в доклада на Uus Maa се използват три категории качество: A, B и C, от които A е най-високата, а C най-ниската, като се обяснява, че при определянето на категорията качество всеки фактор се оценява поотделно, като се използва скалата от A до C, както е посочено, а общата оценка на имота е резултат от оценката на трите фактора.

(154) В доклада на Uus Maa се заключава, че категорията качество на всички поземлени единици в оценявания имот е AA.

2.5.9.2. Информация за качеството на земята въз основа на доклада на Domus

(155) В доклада на Domus подробно са оценени всички 1 373,91 ha, които са отдадени под наем на Tartu Agro AS. В него са разгледани подробно характеристиките на тези кадастрални единици, включително качеството на почвата и използването на парцелите като обработваема земя, затревена площ, гори или други площи.

(156) В доклада на Domus се заключава, че общото качество на активите по скалата A, B и C — от които A е най-високото, а C е най-ниското — е B.

(157) В него се отбелязват четири положителни фактора (широк набор от блокове/полета на една площ; обработваемата земя се използва за отглеждане на култури и затревените площи се поддържат; обработваемата земя и затревените площи са допустими за подпомагане по ОСП; поземлените кадастрални единици са предимно в непосредствена близост до обществения път) и един отрицателен фактор (някои кадастрални единици са с по-ниско качество на почвата).

(158) В доклада на Domus са използвани референтни сделки за оценката на продажната стойност на земята. За да се направи сравнение между референтните сделки и оценяваните активи, са били анализирани подробно определени характеристики и референтните сделки са били съответно коригирани. Целта на корекцията е била да се оцени до каква степен разликата в даден параметър на оценявания актив променя пазарната стойност на референтната сделка.

(159) В доклада на Domus са отбелязани следните характеристики в извършената оценка: момент на осъществяване на сделката, ефект от мащаба (размер на площта), дял на обработваемата площ, компактност, плодородие на почвата, състояние на обработваемата земя, предназначение, допустимост за подпомагане по ОСП, достъп.

2.5.9.3. Информация за качеството на земята въз основа на данните на Поземления съвет

(160) На 6 февруари 2023 г. с писмо от 3 февруари 2023 г. Министерството по въпросите на селските райони представи на Комисията данни относно класификацията на качеството на земята, отдадена под наем на AS Tartu Agro — земя в област Tartu в Естония.

(161) Естонските органи обясниха, че плодородието на земеделската земя зависи и от много други значими фактори, но класификацията на почвата — като оценка на нейните дългосрочни характеристики — е показател, който може да бъде измерен.

(162) Тези данни показват, че среднопретеглената класификация на земеделската земя, отдадена под наем от Поземления съвет, е малко по-добра (44 бала) от средната класификация за Естония (41 бала) и че среднопретеглената класификация на земеделската земя, отдадена под наем в област Tartu, е 45 бала.

(163) Що се отнася до земеделската земя, отдадена под наем на Tartu Agro AS, среднопретеглената класификация е 47 бала, като стойността варира от 32 до 62 бала.

3. МНЕНИЯ НА ЕСТОНИЯ И ЗАИНТЕРЕСОВАНИТЕ СТРАНИ ПРЕДИ РЕШЕНИЕТО НА ОБЩИЯ СЪД

3.1. Мнения на Естония преди решението на Общия съд

(164) В позицията на Естония се наблюдава промяна, със значителни разлики между доводите, представени преди и след решението на Общия съд, по-специално по отношение на наличието на помощ (вж. съображения 184 и 216). Тъй като Естония обаче не е оттеглила официално предишните си доводи, те също са представени от Комисията.

(165) Преди решението на Общия съд Естония отбеляза, че националното законодателство, във вида му към момента на подписване на договора за отдаване под наем, е било спазено по време на тръжната процедура.

(166) По отношение на прозрачността и недискриминацията естонските органи поясниха, че Aiu Põllumajanduse OÜ е било изключено от преговорите, тъй като не е изпълнявало изискванията на обявлението за търга (съображения 52 и 53).

(167) По-специално към неговото заявление не са били приложени нито решение на съвета на директорите на дружеството за участието в търга, нито регистрационната карта за вписването на дружеството в търговски регистър, които да докажат неговата правоспособност. В параграфи 32 и 55 от Правилата ясно е предвидено, че представянето на въпросните документи е задължително. Документите са необходими, за да се даде на органа, провеждащ търга възможност да се увери, че предприятието действително съществува и че лицето, което представя офертата, е упълномощено да представлява правния субект.

(168) Aiu Põllumajanduse OÜ не е представило тази информация и поради това Министерството е било задължено да изключи дружеството от търга съгласно параграф 33 от Правилата. По тази причина според естонските органи в тръжната процедура не е имало дискриминация и липса на прозрачност.

(169) По отношение на бизнес плана естонските органи обясниха, че през 2000 г. не са съществували конкретни изисквания, но че е нормално един бизнес план да включва части, които описват бизнес идея, ресурси, финансови прогнози (включително анализ на разходите и ползите), оценка на риска и др. С изискването за бизнес план се цели да е възможно да се оценят визията на участника и възможностите за използване на земеделската земя, включително съхраняване на семена за националния резерв от семена и размножаване на семена от високодобивни сортове съгласно стандартите на ОИСР въз основа на предоставените финансови прогнози.

(170) По мнение на естонските органи в бизнес плана на Tartu Agro AS се е съдържала информацията, изисквана за вземане на решенията.

(171) В бизнес плана на Aiu Põllumajanduse OÜ не са се съдържали никакви пояснения относно начина на реализиране на визията на предприятието. В доклада на комисията за оценка се посочва следното: „Представеният бизнес план не отговаря на изискванията; той не включва каквито и да било анализи или планиране. Предложената наемна цена е 200 EEK/ha, но не е ясно как ще бъде гарантирано плащането на наема“. Поради това естонските органи са установили, че не е било сигурно дали финансовото състояние, опит и капацитет на Aiu Põllumajanduse OÜ са щели да позволят на предприятието да заплаща предложения от него наем за целия срок на договора за отдаване под наем. Също така не е ставал ясен начинът, по който Aiu Põllumajanduse OÜ е можело да гарантира, че посочените в обявлението за търга изисквания са щели да бъдат изпълнени.

(172) Що се отнася до въпроса дали търгът е била безусловен, естонските органи посочиха, че решението за въвеждане на допълнително изискване в обявлението за търга (съображение 44), съгласно което селскостопанската производствена дейност на Tartu Agro AS е трябвало да бъде продължена, е било безусловно. Целта на въвеждането на условието за продължаване на селскостопанската производствена дейност на Tartu Agro AS в обявлението за тръжна процедура не е било свързано с дейността на Tartu Agro AS като дружество, а с неговата селскостопанска производствена дейност, и по-точно с необходимостта и задължението за размножаване на определени семена от високодобивни сортове, които отговарят на стандартите на ОИСР, и за съхраняването им за националния резерв от семена. Следователно по мнение на естонските органи е имало обективно основание за изискването.

(173) Освен това според естонските органи изискването за размножаване и съхраняване на семена е било обективно и е дало възможност на всички заинтересовани страни да участват в търга. Не е бил предписан какъвто и да било конкретен метод за участниците в търга. Тъкмо напротив, целта е била да се гарантира, че в търга могат да участват колкото се може по-широк кръг от предприятия. Поради тази причина Министерството не е определило каквито и да било ограничения по отношение на време или място, свързани с изпълнението на изискването за продължаване на селскостопанската производствена дейност, като всяка страна, заинтересована от участие в търга, е имала възможността да решава самостоятелно как да изпълни задължението за размножаване и съхраняване на въпросните сортови семена.

(174) Първоначално това изискване за размножаване на семена, които отговарят на стандартите на ОИСР, и за съхраняването им за националния резерв от семена е въведено на основание Заповед № 55 от 30 април 1997 г. на Министъра на земеделието. По силата на тази заповед задължението за размножаване и съхраняване на семената е наложено на предшественика на Tartu Agro AS — Tartu State Farm.

(175) Като се основават на изложеното по-горе, естонските органи считат, че тръжната процедура е проведена по прозрачен, недискриминационен и безусловен начин.

(176) Освен това естонските органи твърдят, че стойността на наема е съответствала на пазарната стойност поради причините, изложени по-долу. На първо място, качеството на земята не е било взето предвид по правилен начин в решението за откриване на процедурата, тъй като най-малко 12,34 % от отдадената под наем земя не са подходящи за селскостопанска производствена дейност. По-точно общата площ от 377,92 ha включва: i) 42,4 ha горска площ; ii) 260,5 ha постоянно затревена площ (а именно *разливна зона Emajõgi* (естествена затревена площ); и iii) 75,02 ha пътища, пътеки и канавки между кадастралните единици. Пътища, пътеки и канавки има и в рамките на кадастралните единици, чиято обща площ е била измерена.

(177) На второ място, към момента на провеждане на търга селскостопанските производители в Естония са се характеризирали с много нисък икономически капацитет. Според информация от 2001 г. средната площ на земеделско стопанство е била 15,6 ha. Имало е общо 24 стопанства с площ по-голяма от 2 000 ha, от които само 8 са били сравними с предмета на тръжната процедура, поради това, че са разполагали с използвана земеделска площ, надвишаваща 3 000 ha. В резултат на това е имало много ограничен брой селскостопански производители, които са имали интерес към наемане на повече от 3 000 ha земеделска земя, която да бъде използвана по предназначение, и които са били подготвени да поемат риска и са имали капацитет за това.

(178) На трето място, несъществуващият пазар за отдаване под наем също е поставил ограничения върху евентуалния наем. Към момента на подписване на договора за отдаване под наем в повечето случаи земята се е предоставяла за ползване безплатно, за да се предотврати нейното изоставяне. По тази причина Министерството е трябвало да прояви както разумност, така и гъвкавост, когато е определяло своите изисквания.

(179) На четвърто място, естонските органи твърдят, че финансовите ангажименти следва да се считат за доходи от наем за Министерството.

(180) Във връзка с това естонските органи подчертават, че инвестициите в подобряване на земята не са били въпрос на избор, а са били изисквани от договора за отдаване под наем и по закон. Съгласно член 16, параграф 1 от Закона за подобряването на земите („*Maaparandusseadus*“) ([27]), който е бил в сила тогава, обновяването на система за подобряване на земята е било задължение за собственика на земята, който в този случай е била държавата. При все това според договора за отдаване под наем Tartu Agro AS е било задължено също така да поддържа основните части и принадлежности към отдадената под наем земя с грижата на добър стопанин и да ги подменя, ако е необходимо. В тази връзка естонските органи твърдят, че в интерес на всеки частен инвеститор, който работи при каквито и да било пазарни условия, би било да прехвърли въпросните задължения и този риск на наемателя.

(181) Като се базират на тези основания, естонските органи твърдят, че инвестициите в системата за подобряване на земята следва да се считат за част от дохода от наем за Министерството в допълнение към наема, дължим по силата на договора за отдаване под наем, и те следва да се вземат предвид, когато се преценява дали договорът за отдаване под наем съответства на пазарните условия.

(182) Що се отнася до разходите за поддържането на земята и за повишаване на качеството на почвите, естонските органи твърдят, че те са от съществено значение, за да се гарантира, че земеделската земя би останала използваема за по-дълъг период. Без тези разходи качеството на отдадената под наем земеделска земя и нейната стойност от икономическа гледна точка биха спаднали. Фактът, че разходите, направени от Tartu Agro AS за подобряване на баланса на хранителните вещества в почвите, са допринесли за стабилизиране на плодородието им, е потвърден от Центъра за изследвания на селското стопанство. По тази причина за държавата е било както рентабилно, така и необходимо да сключи договора за отдаване под наем в тази форма. Задълженията на наемателя са били формулирани така, че да означават, че разходите не е трябвало да бъдат за сметка на държавата, а тя е можела да ги прехвърли на Tartu Agro AS в допълнение към наема.

(183) Що се отнася до плащането на данъци, съгласно членове 3 и 10 от Закона за поземления данък ([28]) („*Maamaksuseadus*“) поземленият данък се заплаща от собственика или ползвателя на земята. Ползвателят на земята следва да заплаща данъка, ако земята не е преregистрирана съгласно процедурата, предвидена в Закона за поземлената реформа („*Maareformi seadus*“). Съгласно тези разпоредби на закона естонската държава е имала задължението да плаща поземления данък.

(184) По тази причина естонските органи са на мнение, че наемът, заедно с размера на другите финансови задължения, са съответствали на пазарните условия, тъй като са били най-малко сравними със или по-високи от съпоставим наем на въпросния пазар.

(185) Според естонските органи Министерството е искало да реализира максималния възможен приход от отдаване на земята под наем.

(186) Освен това естонските органи считат, че подписването на първоначалния договор за отдаване под наем с Tartu Agro AS след приключване на тръжната процедура не е избирателно, тъй като е осъществено по прозрачен, недискриминационен и безусловен начин. В тази процедура за подбор държавата е действала логично, по надлежния ред и съгласно законодателството, което е било в сила към момента на провеждане на тръжната процедура. Също така естонските органи не са съгласни с оценката в решението за откриване на процедурата, че мерките може да нарушат конкуренцията и да засегнат търговията между държавите членки. Естонските органи твърдят, че това, че мерките може да нарушат конкуренцията и да засегнат търговията между държавите членки, е чисто хипотетично, както и че Комисията не е пояснила какво е въздействието на договора за отдаване под наем или как по-конкретно той нарушава конкуренцията и засяга търговията. Поради това не може да се изключи, че възможността договорът за отдаване под наем да нарушава конкуренцията и да засяга търговията между държавите членки е чисто хипотетична.

([27]) Закон за подобряването на земите, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) Закон за поземления данък, RT I 1996, 41, 797.

3.2. Мнения на Tartu Agro AS преди решението на Общия съд

(187) Tartu Agro AS поддържа едно становище преди и след решението на Общия съд, като включва в него допълнителни доводи.

(188) Tartu Agro AS твърди, че не е получило неправомерна държавна помощ от естонското правителство през 2000 г., тъй като по негово мнение не му е било предоставено никакво икономическо предимство в нито един момент съгласно договора за отдаване под наем.

(189) Според Tartu Agro AS договорът за отдаване под наем е бил сключен посредством конкурентна, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура в съответствие с действащото към момента на подписването му законодателство.

(190) По отношение на въпроса дали търгът за отдаване на земята под наем е бил безусловен Tartu Agro AS посочва, че е важно да се гарантира, че дружеството е разполагало със средства за производство под формата на земеделска земя преди приватизацията през 2001 г. В противен случай няма да е имало никой, който да пожелае да придобие дяловете на Tartu Agro AS, което означава, че стойността им е щяла да спадне до нула. Ако това е било така, държавата е нямало да бъде частен инвеститор, действащ според принципите на пазарната икономика. По тази причина, за да се осъществи продажбата на дяловете и да се получи възможно най-високата цена за тях, отдаването на земята под наем е трябвало да бъде съчетано с продължаване на селскостопанската производствена дейност на Tartu Agro AS. Според Tartu Agro AS това условие е било заложено в обявлението за търга в достатъчно свободна форма, като на всички оференти е дадена възможност да предложат собствена визия за начина на изпълнението му.

(191) Освен това Tartu Agro AS обяснява, че дружеството е било важно за естонското правителство от стратегическа гледна точка ([29]), тъй като е било определено като център за семена и учебно-опитна база за Министерството.

(192) Tartu Agro AS твърди, че страните по договор за отдаване под наем не могат едностранно да го изменят или да се оттеглят от него дори ако пазарните условия се променят по време на срока на неговата валидност. Това е следствие от естонското договорно право (член 8, параграф 2 от Закона за задълженията ([30])), съгласно което договорите са обвързващи за страните. Поради това страните по договора не могат постоянно да адаптират дългосрочен договор към пазарните условия (вж. съображение 402).

(193) Tartu Agro AS освен това твърди, че наемът и допълнителните задължения на наемателя са взаимно и неразделно свързани и трябва да се разглеждат като един комбиниран действителен доход от наем. При налагане на задължението за извършване на инвестиции и запазване на стойността на отдадената под наем земя и плодородието на нейните почви държавата е действала като разумен собственик. Според Tartu Agro AS държавата е постъпила така, за да гарантира дългосрочно увеличаване на стойността на земята, което доказва, че тя е действала в съответствие с принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика.

(194) Що се отнася до данъците, съгласно член 8, параграф 1 от Закона за поземления данък ([31]) поземленият данък следва да се плаща от собственика на земята, освен когато собственикът и наемателят са постигнали друга договорка.

(195) Освен това Tartu Agro AS твърди, че съществена част от отдадената под наем земя не може да се използва за селскостопанска производствена дейност. Във връзка с това Tartu Agro AS се позовава на доклада на Uus Maa, според който само 2 833,60 ha от тази земя е обработваема. Останалата част от земята се състои от 116,58 ha естествена затревена площ, 44,06 ha горска площ, 0,3 ha зона със спокоен трафик и 76,33 ha друга земя (например пътища и канавки и площ, покрита с вода). Още една част от обработваемата земя с приблизителна площ от 283 ha се състои от постоянно затревена площ, която не може да се използва за селскостопанска производствена дейност и за която на Tartu Agro AS не се отпуска помощ за селското стопанство, но законодателството изисква тя да бъде запазена като постоянно затревена площ. Поради това само 2 550,60 ha от отдадената под наем земя с площ 3 061,9 ha, а именно 83,3 %, са били използвани по предназначение. Останалите 16,7 % от отдадената под наем земя не са били използвани за селскостопанска производствена дейност. Въз основа на това Tartu Agro AS твърди, че действителният наем на хектар е с 16,7 % по-висок от наема по договор.

([29]) Естонските органи не потвърдиха твърдението относно стратегическото значение на Tartu Agro AS за естонското правителство. Естония обаче потвърди значението на продължаването на селскостопанската производствена дейност върху отдадената под наем земя (вж. „Мнения на Естония преди решението на Общия съд“ — раздел 3.1.). Задължението за продължаване на селскостопанската производствена дейност е установено и в официалното обявление за търга (вж. съображение 43).

([30]) Закон за задълженията, RT I, 31.12.2016 г., 7, на разположение на: www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([31]) Закон за поземления данък, RT I, 10.11.2016 г., 10, на разположение на: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(196) Освен това нетният наем, предвиден в договора за отдаване под наем, се е увеличил повече от […]кратно през първите 16 години от договора (от […] EUR/ha на […] EUR/ha), докато в доклада на Uus Maa се посочва, че пазарната цена се е увеличила с по-бавен темп (десетократно). Tartu Agro AS също така твърди, че не е правилно този договор да се съпоставя с договори за отдаване под наем, които са с по-малък мащаб и по-кратък срок, тъй като мотивите на наемателя и наемодателя и следователно балансът между договорните задължения в тези договори се различават значително от предвидените в договора за отдаване под наем, предмет на спора.

3.3. Мнения на жалбоподателя преди решението на Общия съд

(197) Жалбоподателят е предоставил информация само преди решението на Общия съд.

(198) По отношение на тръжните процедури жалбоподателят обръща внимание на факта, че в условията на търга не са били посочени каквито и да било задължения, като например плащане на поземлен данък, годишни инвестиции в система за подобряване на земята и разходи за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите („другите задължения“).

(199) Що се отнася до разходите, свързани със задълженията за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите, жалбоподателят твърди, че Министерството е потвърдило, че не е проверило дали Tartu Agro AS е изпълнило тези задължения, посочени в съображение 225. Като цяло жалбоподателят е на мнение, че другите задължения не следва да се вземат предвид при преценяване на размера на наема.

(200) По отношение на размера на отдадената под наем площ жалбоподателят посочва, че въз основа на данните от геопортала на Поземления съвет точната площ, обхваната от предмета на договора за отдаване под наем, е била 3 053,59 хектара през 2016 г.

(201) Разликата в площта, посочена в договора за отдаване под наем, произтича от факта, че Министерството е препарцелирало и пререгистрирало някои регистрирани парцели, но тези промени все още не са нанесени в договора за отдаване под наем. От тях 2 831,55 ha представляват изцяло обработваема земя (92,73 %), а 1 033,00 хектара — управлявани постоянно затревени площи. Само един парцел с площ 26,60 ha е изключен директно от ползване за селскостопански цели, тъй като в действителност той представлява 90 % залесена площ. Жалбоподателят посочва, че Министерството също така е предоставяло ежегодно на Tartu Agro AS разрешително за дървен материал с оглед управлението на тази гора.

(202) Освен това едва 3,02 % от отдадената под наем земя представляват „друга земя“. Това обозначение обхваща всички свързващи пътища и крайпътни участъци, водоотвеждащи канавки, необработвани покрайнини на полета, зелени площи и скални струпвания на териториите на полета, мостове, диги, дренажни тръби за дъждовна вода, блатисти местности и пр. Освен това Tartu Agro AS е разрешило на своите служители да използват покрайнините на един парцел като площи за засаждане на култури за частно ползване и оранжерии. Поради това общата икономически използваема земеделска земя от предмета на договора за отдаване под наем покрива площ от 2 934,85 ha (96,11 %). Въз основа на това жалбоподателят оспорва позицията на Министерството, че 12 % от предмета на договора за отдаване под наем са изключени от ползване за селскостопански цели.

(203) Освен това данните от уебкартата на Съвета за селскостопанските регистри и информация (ARIB) на Естония показват, че Tartu Agro AS е подало заявление за помощ от ЕС за селското стопанство за площ от 2 900,81 ha, представляваща 95 % от отдадената под наем земя. Тези заявления са били подадени за единни плащания на площ, плащания за селскостопански практики, благоприятни за климата и околната среда, и подпомагане за производство, което е благоприятно за околната среда.

(204) Според жалбоподателя Tartu Agro AS също така е получило друг допълнителен доход от земята. Информацията, която жалбоподателят е получил от Министерството, показва, че в периода 2000—2015 г. на Tartu Agro AS са били предоставени разрешителни за дървен материал за приблизително 5 000 m^3 дървесина (от бреза, смърч, бор, трепетлика и елша).

(205) Данните, предоставени от Центъра за частно горско стопанство ([32]) („*SA Erametsakeskus*“), показват, че в периода 2004—2016 г. пазарната цена на дървения материал в Естония е варирала, както следва: дървен материал от бреза, бор и смърч под формата на трупи — между 58 EUR и 83 EUR/m^3, дървен материал от елша и трепетлика под формата на трупи — между 29 EUR и 46 EUR/m^3 и дърва за огрев — между 16 EUR и 31 EUR/m^3. Към този момент Държавният център за управление на горите ([33]) е продавал дървен материал от своите гори на средната цена от 42—46 EUR/m^3. Въз основа на тази информация жалбоподателят счита, че в периода 2000—2016 г. Tartu Agro AS е реализирало приходи от дървен материал между 210 000 EUR и 230 000 EUR.

([32]) http://www.erametsee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/.
([33]) http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded.

(206) Освен това жалбоподателят се позовава и на данни от Поземления съвет, според които действителните наемни цени са по-високи от наемните цени, посочени в доклада на Uus Maa, в смисъл че през 2015 г. средният наем за земята в област Tartu е бил 200 EUR/ha ([34]).

(207) В допълнение жалбоподателят обръща внимание на факта, че към момента на провеждане на тръжните процедури Tartu Agro AS е било частноправно юридическо лице, което е било 100 % държавна собственост, а отдадената под наем земя също е принадлежала на държавата.

(208) Министерството е било определено за компетентният орган, който да се разпорежда и с двата имота, като това означава, че както 100 % от дяловете на Tartu Agro AS, така и земята, отдадена под наем, са били вписани в счетоводния баланс на Министерството. Поради това по същество Министерството е водило тръжните преговори със самото себе си.

(209) Жалбоподателят добавя, че бизнес планът към офертата, представена от Tartu Agro AS, показва, че дружеството е считало, че най-големият риск е свързан с основното средство за производство — земята. Ако земята би попаднала в ръцете на друг собственик или наемател, за дружеството е щяло да бъде невъзможно да продължи своята селскостопанска производствена дейност. Според жалбоподателя това обяснява защо в обявлението за търга се е съдържало условие, изискващо продължаването на селскостопанската производствена дейност на Tartu Agro AS. По същество целта на търга е била да се сключи договор за отдаване под наем с това дружество.

4. МНЕНИЯ НА ЕСТОНИЯ И ЗАИНТЕРЕСОВАНИТЕ СТРАНИ СЛЕД РЕШЕНИЕТО НА ОБЩИЯ СЪД

4.1. Мнения на Естония след решението на Общия съд

(210) След решението на Общия съд Министерството обясни, че е направило предложения на Tartu Agro AS за увеличаване на наема, които наемателят не е приел. Освен това Министерството обясни, че е предложило средната регионална цена за изчисляването на наема от 2023 г. нататък. Министерството счита, че е необходимо наемът да се увеличи, но съгласно точка 13 от договора за отдаване под наем същият може да бъде изменен в много ограничени случаи.

(211) Естонските органи обясняват, че макар и да съществуват разлики между земята, обхванатa от договора за отдаване под наем, и земята, отдавана под наем от Поземления съвет, по отношение на мащаба и продължителността на договорите за отдаване под наем, естонските органи считат, че методът, използван от Поземления съвет, е съпоставим с метода, посочен в параграф 84, подточка ii) от Известието на Комисията относно понятието за държавна помощ, посочено в член 107, параграф 1 от ДФЕС ([35]).

(212) На 6 февруари 2023 г. естонските органи оттеглиха представения доклад на Pindi Kinnisvara. Естонските органи обясниха, че докладът е бил поръчан от представител на Tartu Agro AS и че изготвянето му като цяло не позволява да се направят заключения относно референтните цени. В доклада са използвани интервюта, но методиката, включително извадката, въз основа на която са направени заключения, не е известна, нито пък периодът, обхванат от доклада.

(213) Що се отнася до данните на Статистическата служба, естонските органи обясниха, че до 2020 г. тези данни са обхващали и земя, която е била отдадена под наем безплатно или за която е било сключено споразумение за плащане само на поземления данък. Данните обхващат сделки между свързани страни, които не отразяват непременно пазарната цена в съответствие със стандартната практика. Например те обхващат случаи, при които земеделско стопанство, което е дружество, наема земя безплатно или под пазарната цена от земеделския стопанин или от други членове на семейството. Към 2021 г. данните не са включвали и случаите на отдаване на земя под наем, в които като наем е бил плащан само поземленият данък.

(214) Освен това естонските органи отбелязаха, че по отношение на селскостопанската помощ въз основа на площта методът на Статистическата служба включва и данни, обхващащи две отделни практики. В някои договори за отдаване под наем правото да се кандидатства за селскостопанска помощ въз основа на площта е прехвърлено на наемателя, докато в други случаи за помощта може да кандидатства собственикът на земята. Когато наемателят има право да кандидатства за помощ въз основа на площта, договореният наем обикновено е по-нисък.

([34]) https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot.
([35]) ОВ C 262, 19.7.2016 г., стр. 1.

(215) Освен това естонските органи обясниха, че не са съгласни с твърдението на Tartu Agro AS (вж. съображение 195), че следва да се вземе предвид само делът на обработваемата земя. Министерството отбелязва, че предметът на договора за отдаване под наем е земята, а не парцелите земеделска земя. Освен това Министерството отбелязва, че няма основание за прилагане на помощ въз основа на площта по линия на мерките на ОСП за неземеделска земя и че естествената затревена площ се класифицира като земеделска площ съгласно член 4, параграф 3, буква в) от Регламент (ЕС) 2021/2115 на Европейския парламент и на Съвета ([36]). Министерството счита, че земята, определена като земеделска площ в контекста на процедурата за предоставяне на помощ въз основа на площта и свързаните с площта плащания, трябва да се счита за земеделска земя.

(216) Освен това Министерството отбелязва, че:

а) отдадената под наем земя има добро местоположение от логистична гледна точка — разположена е покрай град Tartu и е леснодостъпна;

б) наемите в област Tartu са по-високи от средните наеми на земеделска земя в Естония;

в) в доклада на Domus се посочва, наред с другото, че условията на договора за отдаване под наем не съответстват на пазарните условия, тъй като наемът е значително под равнището на пазарната цена;

г) като се има предвид по-високият от средния бонитетен бал на отдадената под наем земя, добрата достъпност на парцелите земя и другите фактори, водещи до по-високи от средните наеми в област Tartu, Министерството счита, че прилагането на средни диапазони за наема, както е определено в доклада на Uus Maa, не е оправдано; и

д) твърдението на Tartu Agro AS, че от минималните наеми съгласно доклада на Uus Maa следва да бъдат приспаднати 20 %, е неоснователно с оглед на точките по-горе.

4.2. Мнения на Tartu Agro AS след решението на Общия съд

(217) Tartu Agro AS твърди, че договорът за отдаване под наем е бил сключен посредством конкурентна, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура в съответствие с действащото към момента на подписването му законодателство. От друга страна, договорът за отдаване под наем е бил сключен като част от подготовката за приватизацията, за да се увеличат максимално приходите от продажбите на дяловете на Tartu Agro AS или за да се компенсира Tartu Agro AS за обществени услуги.

(218) Tartu Agro AS твърди, че не е получило неправомерна държавна помощ от естонското правителство през 2000 г., тъй като по негово мнение не му е било предоставено никакво икономическо предимство в нито един момент съгласно договора за отдаване под наем. От друга страна, Tartu Agro AS твърди, че продажбата на неговите дялове и сливането са премахнали всяко икономическо предимство, свързано с договора за отдаване под наем.

(219) Освен това Tartu Agro AS твърди, че възможната държавна помощ е освободена и съвместима с вътрешния пазар.

(220) На последно място, Tartu Agro AS твърди, че евентуално възстановяване на помощ би било в противоречие с принципите на оправданите правни очаквания и на правната сигурност или би било изключено или поради времето между първото действие на Комисията и окончателното решение, или поради член 17 от Регламент (ЕС) 2015/1589 за установяване на подробни правила за прилагането на член 108 от ДФЕС.

(221) Tartu Agro AS твърди, че по договора за отдаване под наем не му е било предоставено никакво икономическо предимство в нито един момент поради следните причини:

а) през 2000 г. Естония не е била държава — членка на ЕС, и в нея не се е предоставяла помощ за селското стопанство, а стойността на земеделската земя и наемите за нея са били ниски;

([36]) Регламент (ЕС) 2021/2115 на Европейския парламент и на Съвета от 2 декември 2021 г. за установяване на правила за подпомагане за стратегическите планове, които трябва да бъдат изготвени от държавите членки по линия на общата селскостопанска политика (стратегически планове по ОСП) и финансирани от Европейския фонд за гарантиране на земеделието (ЕФГЗ) и от Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони (ЕЗФРСР), и за отмяна на регламенти (ЕС) № 1305/2013 и (ЕС) № 1307/2013 (ОВ L 435, 6.12.2021 г., стр. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

б) отдадената под наем земя е изисквала инвестиции в системи за подобряване на земята, като са били необходими значителни инвестиции, за да се заменят амортизираните и повредени дренажни системи, поради което Tartu Agro AS твърди, че е направило средно […] EUR годишни инвестиции в системи за подобряване на земята;

в) Естония не е била готова да направи инвестиции в системи за подобряване на земята и поради това е отдала земята под наем за срок от 25 години;

г) от инвестициите в системите за подобряване на земята се ползва собственикът на земята;

д) договорът за отдаване под наем изисква от наемателя да направи инвестициите, посочени в съображение 68, буква а), които следва да се считат за част от плащането на наема;

е) договорът за отдаване под наем включва задължение за наемателя да плаща определени годишни разходи, посочени в съображение 68, буква б), които следва да се считат за част от плащането на наема; и

ж) поради договорното задължение за инвестиции, годишни разходи и други инвестиции договорът за отдаване под наем не е подобрил финансовото състояние на Tartu Agro AS.

(222) Що се отнася до пазарната цена на наемите, Tartu Agro AS отбелязва, че:

а) в доклада на Uus Maa се посочва, че през 2000 г. стойността на земята е била ниска, а бъдещото присъединяване на Естония към ЕС не е било предвидено; отдадената под наем площ се намира в райони, където системите за подобряване на земята изискват непрекъсната поддръжка;

б) в доклада на Uus Maa се посочва, че договорът за отдаване под наем в никакъв случай не е стандартен по отношение на своята продължителност и броя на хектарите;

в) в доклада на AS Pindi Kinnisvara се посочва, че договорите за отдаване под наем на земеделска земя обикновено не налагат на наемателя задължения да прави целеви инвестиции;

г) докладът на Uus Maa не предоставя надеждна оценка на пазарната цена, тъй като в него се посочва, че действителните наеми на пазара може да се различават с ± 20 %;

д) в пазарните данни от Статистическата служба и Поземления съвет не се вземат предвид размерът на земята, нейното плодородие и стойност, нито пък разходите/инвестициите, включени в наема;

е) финансовото въздействие на договорните ангажименти за подобряване на плодородието на почвите, предвидени в договора за отдаване под наем, е било значително по-голямо от средното за Естония към онзи момент;

ж) договорът за отдаване под наем задължава Tartu Agro AS да реализира инвестиции и разходи най-малкото в размера на сумите, посочени в съображение 68;

з) не е правилно договорът за отдаване под наем да се съпоставя с договори за отдаване под наем, които са с по-малък мащаб и по-кратък срок, тъй като мотивите на наемателя и наемодателя и следователно балансът между договорните задължения в тези договори се различават значително от предвидените в договора за отдаване под наем в конкретния случай;

и) използването на отдадената под наем земя е ограничено до селскостопански цели.

(223) Що се отнася до наема, Tartu Agro AS твърди, че плащаният от него наем следва да включва следните елементи:

а) договорения наем, както същият е бил увеличен;

б) задължението за годишни инвестиции в системи за подобряване на земята;

в) задължението за годишни разходи, свързани с поддържането на земята и подобряването на плодородието на почвата;

г) действителните инвестиции в системи за подобряване на земята, които надвишават сумите, посочени в договора за отдаване под наем; и

д) данъците, свързани с отдадената под наем земя.

(224) Задължението за извършване на инвестиции в размер най-малко на […] EEK ([…] EUR) на година в подновяването на системите за подобряване на земята е било наложено на наемателя в момент, в който тези задължения не са били обичайни, както става ясно от доклада на Uus Maa. По тази причина това е представлявало значително задължение за наемателя в допълнение към наема. За държавата това задължение несъмнено е било изгодно и важно, поради което неизбежно е било свързано с наема.

(225) По отношение на разходите на наемателя за поддържане на земята и за повишаване на качеството на нейните почви Tartu Agro AS твърди, че тези задължения са били много важни за държавата при отдаване на земята под наем за по-дълъг период. Макар че подобряването на плодородието на почвите е в интерес на наемателя, от това също така се ползва и държавата, в смисъл че така се повишава стойността на земята. За Tartu Agro AS задълженията са генерирали разход в размер на […] EEK ([…] EUR) на година.

(226) Що се отнася до приватизацията на Tartu Agro AS и сливането, Tartu Agro AS твърди, че:

а) естонските органи са имали за цел да увеличат максимално печалбата, като са организирали тръжната процедура за отдаването на земята под наем като избирателен търг, за да се гарантира, че Tartu Agro AS ще продължи своята селскостопанска производствена дейност и ще запази стойността си, която зависи от способността му да използва отдадената под наем земя;

б) възможността на Tartu Agro AS да използва отдадената под наем земя е била предпоставка за неговата стопанска дейност и стойност;

в) към момента на приватизацията и сливането стойността на Tartu Agro AS се е основавала на стойността на договора за отдаване под наем;

г) всяко необичайно икономическо предимство, генерирано от договора за отдаване под наем, е увеличавало продажната цена на Tartu Agro AS.

(227) Поради това Tartu Agro AS твърди, че:

а) Естония е действала като частен инвеститор, тъй като се е стремила да увеличи максимално печалбата, като отдаде земята под наем под пазарната цена на своя субект и след това продаде дяловете в този субект; и

б) закупуването на дяловете на Tartu Agro AS и последващото сливане са премахнали всяко икономическо предимство, генерирано от договора за отдаване под наем, което е било включено в цената, платена от OÜ Tartland за закупуването на Tartu Agro AS, и следователно Tartu Agro AS е щяло да възстанови на естонската държава предимството, генерирано от договора за отдаване под наем.

(228) Освен това Tartu Agro AS твърди, че евентуална държавна помощ би била освободена и съвместима с вътрешния пазар или би представлявала помощ *de minimis*, а именно поради икономическата ситуация, в контекста на която е бил сключен договорът за отдаване под наем, и факта, че Tartu Agro AS е действало като отговарящ на стандартите на ОИСР център за размножаване на семена и като учебно-опитна база за естонския Университет за науки за живота.

(229) Tartu Agro AS обяснява, че дружеството е важно за естонското правителство от стратегическа гледна точка, тъй като е било определено като център за семена и учебно-опитна база за Министерството. Във връзка с това на 13 октомври 1997 г. Съветът за схеми за семена към ОИСР е взел решение да приеме Естония в схемите за семена на ОИСР, а Tartu Agro AS е било включено в системата за отглеждане на семена на ОИСР. Поради това Tartu Agro AS е трябвало да изпълнява съществената роля на център за семена, като е осигурявало размножаването на сертифицирани семена и ги е опазвало в националния резерв от семена.

(230) Tartu Agro AS също така изпълнява функцията на учебно-опитна база на естонския Университет за науки за живота в областите на сътрудничеството по въпросите на ветеринарната медицина, животновъдството, животинската генетика, селекцията в животновъдството и растителната защита. По тази причина Tartu Agro AS е ценно за естонското правителство поради това, че то изпълнява образователни цели.

(231) Освен това Tartu Agro AS счита статистическите данни на Поземления съвет за неподходящи за целите на сравнението с въпросната отдадена под наем земя. Тези статистически данни са обобщени и не отчитат специфичните характеристики на въпросната земя. Както наемите на обработваемата земя, така и качеството на почвите зависят и от фактори, които не са били включени в анализа. Според Tartu Agro AS Поземленият съвет не предоставя информация относно качеството на отдадената под наем земя, а вместо това отбелязва само среднопретегленото качество на отдадената под наем земеделска земя, без да посочва съответния период. Освен това договорите за отдаване под наем на Поземления съвет по същество не са съпоставими с разглеждания договор, тъй като те по принцип не включват допълнителни задължения за наемателите като тези, включени във въпросния договор.

(232) Tartu Agro AS също така твърди, че в доклада на Domus не се взема предвид естеството на земята, която е в основата на договора за отдаване под наем. Оценката в доклада има за цел единствено да определи началната цена за търг или продажба/наемане и не е подходяща за използване в процедури за държавна помощ. В доклада не се прави опит да се извърши последваща оценка на пазарната цена за разглеждания наем за срока на действие на договора. Освен това един от източниците на оценка, на който се основава докладът, е базата данни за сделките на Поземления съвет, които не са съпоставими с разглежданата отдадена под наем земя.

5. **ОЦЕНКА НА МЕРКИТЕ**

5.1. **Относими моменти във времето и периоди за оценка на наличието на държавна помощ**

(233) Като се има предвид, че договорът за отдаване под наем е подписан преди присъединяването на Естония към Европейския съюз (16 ноември 2000 г.) за срок от 25 години и е изменян неколкократно, първият въпрос е да се определят относимите моменти от времето, когато е предоставена държавна помощ и за кои периоди.

(234) Правната рамка на ЕС за контрол на държавните помощи и за държавната помощ стана задължителна за Естония на 1 май 2004 г. — датата на присъединяването на Естония към Европейския съюз (наричано по-долу „присъединяването“). Първоначалният договор за отдаване под наем е подписан и изпълнението му е започнало преди присъединяването на Естония към Европейския съюз, но като се има предвид неговият срок, измененият договор за отдаване под наем е в сила оттогава (съображение 55). Измененията на първоначалния договор за отдаване под наем са договорени след присъединяването и договорът за отдаване под наем все още е със срок до 2025 г.

(235) По отношение на твърденията на Tartu Agro AS, посочени в съображения 228—230, Комисията признава, че преди присъединяването на Естония към ЕС в нея е имало малко на брой случаи за отдаване под наем на обработваема земя и че целта на Tartu Agro AS първоначално е била отглеждане на семена и научни изследвания (а не постигане на максимална печалба) (съображение 30), както и че първоначалният договор за отдаване под наем и договорът за продажба са включвали условия, които са имали за цел да гарантират продължаването на селскостопанската производствена дейност и запазването на качеството на отдадената под наем земя (съображение 44). Комисията обаче отбелязва, че въпросът дали първоначалният договор за отдаване под наем е бил съвместим с вътрешния пазар към датата на подписването му или към всяка друга дата преди присъединяването на Естония към Европейския съюз не попада в обхвата на настоящата процедура, тъй като, както е посочено в съображение 234, правилата за държавната помощ се прилагат в Естония едва след присъединяването ѝ към Европейския съюз ([37]). От това следва, че наличието на твърдяното предимство трябва да се основава на характеристиките на договора към датата на присъединяването на Естония към Съюза.

(236) Що се отнася до моментите във времето, когато предполагаемата помощ е била предоставена на Tartu Agro AS, Комисията отбелязва, че въпреки че първоначалният договор за отдаване под наем е бил подписан през 2000 г., условията му са били изменяни няколко пъти от 2004 г. насам (съображение 28, буква б) и съображения 75—82). Освен това съгласно първоначалния договор за отдаване под наем размерът на наема е бил предмет на преразглеждане веднъж годишно, като договорът за отдаване под наем е позволявал увеличение на наема при определени условия. По-специално първоначалният договор за отдаване под наем е включвал възможност за изменение, когато съответното изменение произтича от законодателството (съображения 62 и 64). Следователно плащанията на наема, извършени от 2004 г. насам, не представляват единствено упражняване на права въз основа на първоначалния договор за отдаване под наем.

(237) От това следва, че помощ е била предоставяна всеки път, когато Естония се е отклонявала от нормалното пазарно поведение, което се е случило в момента на подписването на първоначалния договор за отдаване под наем през 2000 г. и непроменението му състояние към момента на присъединяването на Естония към Европейския съюз през 2004 г., но също и в момента на предоговаряне на наема.

(238) По-конкретно, след присъединяването помощ е била предоставена на следните дати:

1) на 14 януари 2005 г. (съображение 77);

2) на 21 март 2007 г. (съображение 78);

3) на 12 май 2009 г., когато друго увеличение на наема е било придружено от въвеждането на допълнителни задължения за Tartu Agro AS (съображение 79).

(239) На последно място, след приемането на първоначалното решение, с което се установява, че на Tartu Agro AS е била предоставена неправомерно държавна помощ от Естония в нарушение на член 108, параграф 3 от ДФЕС, Естония трябваше да прекрати мерките (вж. съображение 15). Впоследствие, на 29 декември 2020 г. Естония промени условията на договора за отдаване под наем (вж. съображения 81—82), като едностранно увеличи наема с обратно действие. Следователно от 2020 г. нататък условията за наема не са договорените от страните по договора, а онези, които произтичат от изпълнението на първоначалното решение. Договорът за отдаване под наем, който е преразгледан, за да се спази първоначалното решение, е извън обхвата на настоящото решение (вж. съображение 29).

([37]) Решение на Съда от 1 октомври 2015 г., *Electrabel SA и Dunamenti Erőmű Zrt/Европейска комисия*, C-357/14 P, ECLI:EU:C:2015:642, т. 65—67.

(240) Комисията заключава, че периодът, обхванат от настоящото решение, започва от момента на присъединяването на Естония към Европейския съюз (1 май 2004 г.) и приключва на 31 декември 2019 г.

5.2. **Наличие на помощ — прилагане на член 107, параграф 1 от ДФЕС**

(241) Съгласно член 107, параграф 1 от ДФЕС „освен когато е предвидено друго в Договорите, всяка помощ, предоставена от държава членка или чрез ресурси на държава членка, под каквато и да било форма, която нарушава или заплашва да наруши конкуренцията чрез поставяне в по-благоприятно положение на определени предприятия или производството на някои стоки, доколкото засяга търговията между държавите членки, е несъвместима с вътрешния пазар“.

(242) Поради това определянето на дадена мярка като помощ по смисъла на посочената разпоредба изисква да бъдат изпълнени следните кумулативни условия: i) мярката да може да бъде приписана на държавата и да бъде финансирана с държавни ресурси; ii) тя трябва да предоставя предимство на определени предприятия; iii) предимството да бъде избирателно; и iv) мярката да нарушава или да заплашва да наруши конкуренцията и да засяга търговията между държавите членки.

5.2.1. *Държавни ресурси и приписване на отговорност на държавата*

(243) За целите на член 107, параграф 1 от ДФЕС държавата обхваща всички органи на държавната администрация, от централното управление до административното равнище. Въпросната земя се притежава от държавата (съображение 58) и е отдадена под наем от Министерството (съображение 32). Публикуването на официалното обявление за търга с цел отдаване на земята под наем (съображение 43) се основава на решението на публичен орган. Следователно сключването на първоначалния договор, неговите изменения и упражняването на правата на държавата по този договор също се основават на действия на лица или органи, оправомощени да действат от името на държавата. По тази причина мерките може да бъдат приписани на държавата и са финансирани чрез използване на държавни ресурси, тъй като всеки предполагаем наем, договорен под пазарните цени, представлява прехвърляне на държавни ресурси под формата на пропуснати приходи ([38]), ([39]).

5.2.2. *Предприятие*

(244) За да представляват държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС, мерките трябва да предоставят предимство на дадено предприятие. Предприятията са субекти, извършващи стопанска дейност, независимо от правния им статут и начина им на финансиране.

(245) Фактът, че към момента на официалното обявление за търга на 6 юли 2000 г. (съображения 43 и 48) Tartu Agro AS е било публично държавно дружество с ограничена отговорност, не е от значение, тъй като правният ред на Съюза е неутрален по отношение на режима на собственост върху имущество.

(246) Икономическите дейности са дейности, състоящи се в предлагане на стоки или услуги на пазара. Бенефициерът на мерките е Tartu Agro AS, което произвежда и продава селскостопански продукти (съображение 27). Следователно то е предприятие по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС. Естеството на бенефициера като предприятие не е засегнато от приватизацията (съображение 70) или от последващото сливане (съображение 74), тъй като и след тези събития същата стопанска дейност е продължила. Също така фактът, че Tartu Agro AS функционира като център за семена за естонското правителство и като учебно-опитна база както за Министерството, така и за естонския Университет за науки за живота (съображения 228 и 229), не поставя под въпрос неговото естество като предприятие. Въпреки че функционирането като правителствен център за семена и като учебно-опитна база за университет може да се счита за нестопанска дейност при определени обстоятелства, все пак, когато земя е отдадена под наем на субект, който извършва както стопанска, така и предполагаемо нестопанска дейност, предимството по своята същност е от полза и за двата вида дейности. Това е така, защото не е възможно да се гарантира, че определени части от отдадената под наем земя се използват изключително за стопански или изключително за нестопански цели, а дори и да е възможно, това не би изключило риска от кръстосано субсидиране. Основната дейност на Tartu Agro AS безспорно е стопанска дейност, свързана с производството и предлагането на пазара на селскостопански продукти (съображения 27 и 284). Следователно бенефициерът на мерките Tartu Agro AS е бил предприятие през целия разследван период.

([38]) Решение на Съда от 16 май 2000 г., *Френска република/Ladbroke Racing Ltd и Комисия*, C-83/98 P, ECLI:EU:C:2000:248, т. 50.
([39]) Вж. също Решение на Общия съд от 28 октомври 2015 г., *Hammar Nordic Plugg AB/Европейска комисия*, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, т. 112.

5.2.3. *Понятието „предимство“*

(247) Предимство по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС е всяка икономическа полза, която предприятието не би могло да получи при нормални пазарни условия ([40]), т.е. при липса на държавна намеса ([41]). За да представлява помощ, мярката трябва да предоставя на бенефициера предимства, облекчаващи го от разходи, които по принцип трябва да бъдат поети от него. Понятието „предимство“ по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС включва не само положителни ползи като субсидиите, но и намеса, която под различни форми намалява разходите, които по принцип трябва да бъдат включени в бюджета на предприятието получател ([42]).

(248) За държавни помощи се считат мерките, които под каквато и да било форма са в състояние пряко или непряко да поставят предприятия в по-благоприятно положение или които следва да се считат за икономическо предимство, от което предприятието получател не би се ползвало в нормални пазарни условия ([43]). Предимство е налице, когато държавната намеса подобрява финансовото състояние на дадено предприятие по начин, различен от нормалните пазарни условия. Това може да бъде преценено чрез сравняване на финансовото състояние на предприятието след мярката с финансовото състояние при липса на мярката ([44]).

(249) Доставката на стоки или услуги при преференциални условия може да съставлява държавна помощ за целите на член 107, параграф 1 от ДФЕС ([45]). Това понятие се прилага и когато публичните органи отдават под наем активи на цени, по-ниски от пазарните, с възможност за предоставяне на икономическо предимство на наемателя. Отдаването на земя под наем на предполагаема преференциална цена е сравнимо с продажбата на земя от публичен орган на предприятие ([46]). В този случай трябва да се провери дали цената, плащана от предполагаемия получател на помощта, съответства на цена, която той не би получил при нормални пазарни условия. В този контекст предимството се равнява на разликата между действителната цена, плащана от получателя, и тази, което той е трябвало да плаща към съответния момент при нормални пазарни условия ([47]).

(250) В този контекст Комисията извършва комплексна икономическа оценка. В тази връзка Комисията трябва да може да оцени с достатъчна точност стойността на мерките и следователно да определи цена, която е възможно най-близка до пазарната стойност ([48]).

([40]) Решение на Съда от 11 юли 1996 г., *SFEI и други*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, т. 60 и 61.

([41]) Решение на Съда от 11 юли 1996 г., *SFEI и други*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, т. 60; Решение на Съда от 29 април 1999 г., *Испания/Комисия*, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, т. 41.

([42]) Решение на Съда от 17 ноември 2022 г., *Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Европейска комисия*, съединени дела C-331/20 P и C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, т. 104; Решение на Съда от 7 май 2020 г., *BTB Holding Investments SA, Duferco Participations Holding SA/Европейска комисия и Foreign Strategic Investments Holding (FSIH)*, C-148/19 P, ECLI:EU:C:2020:354, т. 45.

([43]) Решение на Общия съд от 24 октомври 2019 г., *Autostrada Wielkopolska S.A./Европейска комисия*, дело T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, т. 31.; вж. Решение от 2 септември 2010 г., *Комисия/Deutsche Post*, C-399/08 P, EU:C:2010:481, т. 40 и цитираната съдебна практика, и Решение от 27 юни 2017 г., *Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania*, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, т. 65 и цитираната съдебна практика.

([44]) Решение на Съда от 2 юли 1974 г., *Италия/Комисия*, C-173/73, ECLI:ECLI:EU:C:1974:71, т. 13.

([45]) Решение от 11 юли 1996 г., *SFEI и др.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, т. 59 и цитираната съдебна практика; Решение от 1 юли 2010 г., *ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni/Комисия*, T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, т. 57 и цитираната съдебна практика; и Решение от 28 февруари 2012 г., *Land Burgenland/Комисия*, T-268/08 и T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, т. 47 и цитираната съдебна практика.

([46]) Решение на Общия съд от 13 юли 2022 г., *Tartu Agro/Комисия*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, т. 37.

([47]) Решение от 9 декември 2015 г., *Гърция и Ellinikos Chrysos/Комисия*, T-233/11 и T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, т. 79.

([48]) Решение на Общия съд от 9 декември 2015 г., *Република Гърция и Ellinikos Chrysos AE Metalleion kai Viomichanias Chrysou/Европейска комисия*, T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, т. 131.

(251) Ако дадена сделка, като например отдаване под наем на активи, се извършва по конкурентна, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура в съответствие с принципите на ДФЕС относно обществените поръчки ([49]), като цяло може да се допусне, че тази сделка съответства на пазарните условия, ако за подбора на наемателя са използвани подходящите критерии ([50]), ([51]).

(252) За да определи дали договорът за отдаване под наем включва помощ, Комисията трябва да приложи „принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика“ (вж. раздел 5.2.3.2), за да прецени дали цената, платена от предполагаемия получател на помощта, съответства на продажната цена, която има вероятност да бъде определена от частен инвеститор, действащ при нормални конкурентни условия ([52]).

(253) От това следва, че за да прецени наличието на предимство, Комисията първо анализира дали договорът е сключен след конкурентна, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура и второ — резултата от оценката на „принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика“.

5.2.3.1. Отдаването на земята под наем и тръжната процедура

(254) Ако дадена сделка, като например отдаване под наем на активи, се извършва по конкурентна, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура в съответствие с принципите на ДФЕС относно обществените поръчки ([53]), като цяло може да се допусне, че тази сделка съответства на пазарните условия, ако за подбора на наемателя са използвани подходящите критерии ([54]), ([55]). Следователно съответствието на дадена сделка с пазарните условия може да бъде установено пряко, когато тя е била осъществена чрез конкурентна, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура. От друга страна, ако тръжната процедура, предхождаща договора за отдаване под наем, не отговаря на тези условия, това вече само по себе си е сериозен признак за предимство и оказва влияние също така върху тълкуването на клаузите в договора за отдаване под наем, както и върху оценката на наема.

(255) В решението за откриване на процедурата Комисията изрази съмнения дали тръжната процедура, приложена за отдаване на земята под наем, е била прозрачна, недискриминационна и безусловна.

(256) В настоящия случай в официалното обявление за отдаването под наем е било включено условие за продължаване на селскостопанската производствена дейност на Tartu Agro AS (съображение 44).

(257) Що се отнася до обвързаността с условия на тръжната процедура, даден търг се счита за безусловен, когато потенциален купувач обикновено е свободен да придобива обявените за продажба активи, стоки или услуги и да ги използва за своите собствени цели независимо от това дали упражнява някои дейности. Приложено към търговете за отдаване под наем, това означава, че наемателят трябва да е свободен да използва въпросната земя за всякакви цели, каквито желае.

(258) При наличието на условие купувачът или наемателят да поеме специални задължения в полза на публичните органи или от общ обществен интерес, различни от произтичащите от общото национално право или от решение на планиращите органи, каквито частен продавач не би поставил, търгът не може да се счита за безусловен ([56]).

([49]) Решение на Съда от 7 декември 2000 г., *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, т. 62; Решение на Съда от 3 декември 2001 г., *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, т. 20. Вж. също Тълкувателното съобщение на Комисията относно приложимото общностно право при възлагането на обществени поръчки, за които директивите за обществените поръчки се прилагат частично или не се прилагат (ОВ C 179, 1.8.2006 г., стр. 2).

([50]) Решение на Съда от 17 ноември 2022 г., *Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Европейска комисия*, съединени дела C-331/20 P и C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, т. 128.

([51]) Точка 89 от Известие на Комисията относно понятието за държавна помощ, посочено в член 107, параграф 1 от ДФЕС („Известието относно понятието за държавна помощ“) (ОВ C 262, 19.7.2016 г., стр. 1).

([52]) Решение на Съда от 16 декември 2010 г., *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, т. 34.

([53]) Решение на Съда от 7 декември 2000 г., *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, т. 62; Решение на Съда от 3 декември 2001 г., *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, т. 20. Вж. също Тълкувателното съобщение на Комисията относно приложимото общностно право при възлагането на обществени поръчки, за които директивите за обществените поръчки се прилагат частично или не се прилагат (ОВ C 179, 1.8.2006 г., стр. 2).

([54]) Решение на Съда от 17 ноември 2022 г., *Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Европейска комисия*, съединени дела C-331/20 P и C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, т. 128.

([55]) Точка 89 от Известието относно понятието за държавна помощ.

([56]) Точка 94 от Известието относно понятието за държавна помощ.

(259) Според естонските органи с условието, посочено в съображение 44, не се е целяло продължаване на дейността на Tartu Agro AS като дружество, а то е било свързано с неговата конкретна селскостопанска производствена дейност.

(260) Комисията отбелязва, че в обявлението за търга не е било предвидено, че потенциалният участник е трябвало да размножава и съхранява определени семена, а е било посочено само, че селскостопанската дейност на едно конкретно дружество — Tartu Agro AS — е трябвало да бъде продължена след отдаването на земята под наем. Комисията счита, че това представлява условие, обвързано с търга. Условията, при които единственият допустим участник в търга в крайна сметка е същото предприятие, засилва специфичния, пристрастен и следователно условен характер на търга.

(261) Освен това изискването, въведено по отношение на отдаването на земя под наем, че селскостопанската производствена дейност на едно определено предприятие следва да бъде продължена, несъмнено ограничава използването на земята за потенциалния участник. По този начин, що се отнася до възможността да получи най-високата възможна наемна цена, Естония не е действала като частен пазарен участник, а по-скоро като публичен орган, който се ръководи от политически съображения в контекста на стопанска дейност по отдаване на земеделска земя под наем. Частен пазарен участник, на когото не са наложени тези ограничения, би могъл да привлече повече предложения и да постигне по-висока наемна цена.

(262) Комисията следователно заключава, че тръжната процедура не е била безусловна.

(263) Въз основа на гореизложеното тръжната процедура за отдаване на земята под наем не е изпълнила необходимите условия, посочени в съображение 254, за да се заключи, че сделката е отговаряла на пазарните условия.

5.2.3.2. Принцип на инвеститора в условията на пазарна икономика

(264) Държавите членки може да се намесват на пазара, без да попадат в обхвата на забраната по член 107, параграф 1 от ДФЕС, ако тяхната намеса съответства на поведението на благоразумен и ориентиран към печалба частен пазарен оператор, който действа при сходни обстоятелства при нормални пазарни условия. С други думи, икономическите сделки или инвестициите, извършвани от публични органи, не предоставят предимство на техния контрагент, ако са извършени в съответствие с нормалните пазарни условия ([57]).

(265) Съгласно принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика поведението на публичните органи трябва да се сравни с това на подобен частен икономически оператор при нормални пазарни условия, за да се определи дали икономическите сделки, извършвани от тези органи, предоставят предимство на техните контрагенти. Икономическите сделки, извършвани от публични органи, не предоставят предимство на техните контрагенти и следователно не представляват държавна помощ, ако са извършени при нормални пазарни условия.

(266) Дали държавната намеса съответства на пазарните условия трябва да се проверява предварително, като се вземе предвид информацията, която е била налична към момента на вземане на решението за намесата ([58]). Нормално е всеки благоразумен инвеститор в условията на пазарна икономика да направи своя собствена предварителна оценка на стратегията и на финансовите изгледи на даден проект ([59]). Благоразумните инвеститори в условията на пазарна икономика обикновено оценяват предварително своите намеси, като използват няколко различни методики.

(267) При прилагането на принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика Комисията оценява целия договор за отдаване под наем и неговите изменения, за да определи дали Министерството е действало като благоразумен инвеститор в условията на пазарна икономика. При оценката на въпросните мерки Комисията разглежда всички относими характеристики на мерките и техния контекст ([60]).

([57]) Решение на Съда от 11 юли 1996 г., *SFEI и други*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, т. 60 и 61.

([58]) Решение на Съда от 5 юни 2012 г., *Комисия/EDF*, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, т. 83, 84, 85 и 105; Решение на Съда от 16 май 2002 г., *Франция/Комисия (Stardust)*, C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, т. 71 и 72; Решение на Общия съд от 30 април 1998 г., *Cityflyer Express/Комисия*, T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, т. 76.

([59]) Решение на Съда от 5 юни 2012 г., *Комисия/EDF*, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, т. 82—85 и 105.

([60]) Според Известието относно понятието за държавна помощ (точка 82): „За да се оцени дали определени сделки са в съответствие с пазарните условия, трябва да бъдат взети предвид **всички обстоятелства от значение за конкретния случай**. Например може да има изключителни обстоятелства, при които закупуването на стоки или услуги от публичен орган — дори ако се извършва по пазарни цени — може да не бъде счетено за съответстващо на пазарните условия“. Подчертаването е добавено.

(268) Поради това Комисията счита, че в разглеждания случай освен договорения годишен наем тя трябва да вземе предвид и други характеристики на договора, като например контекста, в който е приета мярката, преобладаващата пазарна цена за подобни сделки към онзи момент, размера и качеството на отдадената под наем площ, приходите, генерирани от различните части на отдадената под наем земя, продължителността, финансовите задължения и клаузите на договора за отдаване под наем, в които са предвидени условията за неговото изменение, както и начина на изпълнение на договора за отдаване под наем (съображения 75—84). В този контекст Комисията отбелязва, че що се отнася до първоначалния договор за отдаване под наем или неговите изменения, естонските органи не са предоставили никакви документни доказателства, които да сочат, че естонските органи са извършили предварителна оценка дали първоначалният договор за отдаване под наем и неговите изменения са били сключени в съответствие с нормалните пазарни условия и дали перспективите за рентабилност са били увеличени максимално.

(269) С оглед на съдебната практика ([61]) Комисията оценява дали мерките биха могли да се считат за благоразумни от икономическа, търговска и финансова гледна точка, като се вземат предвид перспективите им за рентабилност в краткосрочен или дългосрочен план, както и другите търговски или икономически интереси, които те са включвали. Действията на частните оператори по принцип се ръководят от перспективите за рентабилност. Следователно когато намесата на публичен оператор в полза на дадено предприятие не отчита каквато и да било перспектива за рентабилност, не може да се счита, че тя отговаря на принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика.

(270) В разглеждания случай, що се отнася до 25-годишния срок без условия за индексация (вж. съображение 62), Комисията отбелязва, че благоразумният инвеститор в условията на пазарна икономика може да даде приоритет на перспективите за рентабилност в дългосрочен план, но това следва да изисква подходяща компенсация за риска и времевата стойност.

(271) Що се отнася до контекста, в който са били осъществени мерките, Комисията отбелязва, че мерките се състоят от действия на естонските органи в различни моменти във времето през 25-годишния срок на договора. Комисията отбелязва, че за целите на нейната оценка относими доказателства са информацията, която е била налична, и промените, които са били предвидими към момента на вземане на решенията на естонските органи.

(272) Комисията отбелязва, че в разглеждания случай въздействието на присъединяването на Естония върху наемите в селскостопанския сектор не е било предвидено към момента на първоначалния договор за отдаване под наем. Оттук следва, че фактът, че пазарният наем се увеличава през 25-годишния срок на договора за отдаване под наем, сам по себе си не създава предимство.

(273) Освен това що се отнася до контекста, Комисията отбелязва също така, че доводите на страните относно ситуацията към момента на първоначалния договор за отдаване под наем или значението на Tartu State Farm имат ограничено значение, когато Комисията преценява дали Министерството е действало като разумен инвеститор в условията на пазарна икономика, когато е изпълнявало договора за отдаване под наем *след* присъединяването на Естония към ЕС в контекста на икономическа сделка спрямо предприятие (вж. съображение 246).

(274) Като има предвид, че договореният нисък първоначален наем не е отчитал адекватно продължителността на договора и че естонските органи не са използвали всички свои възможности за увеличаване на наема, които първоначалният договор за отдаване под наем е позволявал (съображения 403 и 455—456), Комисията счита, че разумен инвеститор в условията на пазарна икономика не би сключил 25-годишен договор за отдаване под наем, който не включва условие за индексация или други разпоредби, които биха позволили едностранно или автоматично увеличение на годишния наем без съгласието на страните.

(275) Хипотетичният благоразумен инвеститор в условията на пазарна икономика в сравнимо положение не би имал икономическа обосновка за толкова дълъг срок на договора. Самият факт, че качеството на отдадената под наем земя се запазва или дори се увеличава чрез активно земеделие, не оправдава 25-годишния срок, тъй като същото положително въздействие върху качеството на отдадената под наем земя би могло да бъде постигнато чрез по-кратък договор за отдаване под наем и условия, сравними с използваните от Поземления съвет. Продължителността на договора за отдаване под наем е изключително дълга в сравнение с нормалната пазарна практика (вж. съображение 130). Да не споменаваме, че наемодателят всъщност не е имал реална полза от инвестициите, извършени от наемателя (вж. съображение 277 и раздел 5.2.3.3.2.6.4).

([61]) Решение на Общия съд от 10 април 2024 г., *Комисия/Danske Slagtermestre*, T-486/18, ECLI:EU:C:2024:217, т. 67.

(276) Що се отнася до условията, че наемателят е задължен да плаща всички данъци, свързани с предмета на договора за отдаване под наем (съображение 61), Комисията счита, че наемодател, благоразумен инвеститор в условията на пазарна икономика, би имал интерес да включи такова условие в своите договори за отдаване под наем, тъй като условието се отнася до разходи, които представляват законово задължение на наемодателя. Според доклада на Uus Maa и данните на Поземления съвет нормалната практика по отношение на отдаването под наем на публична земя е наемателят да плаща поземления данък (вж. съображения 361—364). Следователно задължението на наемателя да плаща поземлените данъци, както е предвидено във въпросния договор за отдаване под наем, е в съответствие със стандартните практики за благоразумен инвеститор в условията на пазарна икономика. Комисията обаче отбелязва, че когато се оценява предимството, е от решаващо значение дали това задължение представлява допълнително задължение за Tartu Agro AS в сравнение с други предприятия.

(277) Що се отнася до ангажимента за разходи за поддръжка (съображение 68, буква б), Комисията счита, че наемодател, благоразумен инвеститор в условията на пазарна икономика, не би имал интерес да включи такова условие — свързано с дейността на наемателя — в парично изражение в своите договори за отдаване под наем, тъй като условието се отнася до оперативните разходи на предприятие, извършващо дейност в първичния сектор на селското стопанство, а не се отнася до намаляване на разходите на държавата (вж. раздел 5.2.3.3.2.6.4). Що се отнася до целта да се гарантира запазването на качеството на земята, Комисията отбелязва, че договорите на Поземления съвет за отдаване под наем, които съответстват на нормалната пазарна практика за отдаването под наем на публична земя, включват задължения за поддръжка, без да са включени ангажименти, изразени в парична стойност. Независимо от начина, по който тези ангажименти за разходите за поддръжка са били изразени в договора за отдаване под наем и неговите изменения, оценката в раздел 5.2.3.3.2.6.4 показва, че тези разходи не следва да бъдат част от наема (вж. съображения 377 и 69).

(278) По същия начин, що се отнася до договора за продажба (съображение 73), благоразумният инвеститор в условията на пазарна икономика не би имал интерес или причина да включи в договора за продажба условия за подробни инвестиции или среден брой служители. Контекстът е бил продажбата или приватизацията на публично предприятие, при което продавачът обикновено следва да бъде мотивиран от печалбата върху продажната цена, а не от социални съображения или от инвестициите в земята, които са в полза на наемателя.

(279) Що се отнася до ангажимента за инвестиции (съображение 68, буква а), тъй като тези инвестиции са били важни, за да се гарантира запазването на качеството на земята, Комисията счита, че един благоразумен инвеститор в условията на пазарна икономика би имал интерес да извърши сам инвестициите (в съответствие с практиката и приложимите законови задължения на наемодателя) или, ако те бъдат извършени от наемателя, да провери дали същите са били реализирани.

(280) По този въпрос Комисията припомня, че договорите на Поземления съвет за отдаване под наем, които съответстват на нормалната пазарна практика за отдаването под наем на публична земя, включват само някои задължения за поддръжка без ангажименти за инвестиции, изразени в парични стойности. Освен това в Закона за подобряването на земите се установява също така, че този вид инвестиции се извършват от наемодателя (съображение 180). Комисията обаче счита, че самият факт, че Tartu Agro AS се е съгласило да финансира тези инвестиции, не е достатъчен, за да се заключи, че договорът за отдаване под наем е в съответствие с принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика ([62]).

(281) Освен това Комисията отбелязва, че ангажиментът за инвестиции не е изпълнен така, както е договорено между Министерството и Tartu Agro AS (съображение 99). Сумата, инвестирана от Tartu Agro AS в подновяването на системите за подобряване на земята, е по-малка от договорения ангажимент за инвестиции. Един благоразумен инвеститор в условията на пазарна икономика би гарантирал, че наемателят финансира поетите от него ангажименти така, както е договорено.

(282) Комисията заключава, че в подобна ситуация на дългосрочен 25-годишен договор един благоразумен инвеститор в условията на пазарна икономика би гарантирал изпълнението на ангажимента за инвестиции.

(283) Що се отнася до твърденията, че първоначалният договор за отдаване под наем е бил използван за придобиване на свързани със семена услуги (съображения 228—230), Комисията отбелязва, че по-специално по времето, когато Tartu Agro AS е функционирало като State Farm, Естония може да е имала реална необходимост да закупи услугите, свързани с размножаването и съхраняването на семената, както и реални цели на обществената политика.

([62]) В тази ситуация заключението дали разходите по ангажимента за инвестиции трябва да бъдат добавени към наема е обяснено в раздел 5.2.3.3.5.6.5.

(284) Комисията обаче отбелязва, че договорът за отдаване под наем и дейността на Tartu Agro като цяло остават в сферата на стопанската дейност (вж. съображение 246). Освен това естонските органи не са предоставили никакви документни доказателства, които да сочат, че са извършили някакъв предварителен анализ дали цената на въпросните услуги е била определена на базата на пазарните условия и каква би била желаната референтна стойност за тези услуги. Освен това в първоначалния договор за отдаване под наем по никакъв начин не се споменава, нито пък се посочва конкретно задължение за размножаване и съхраняване на семена. Естонските органи не са посочили, а още по-малко доказали, че въпросната дейност отговаря на критериите за услуги от общ икономически интерес.

(285) Самият факт, че i) договорът за отдаване под наем (съображение 59), ii) условието за продължаване на селскостопанската производствена дейност на Tartu Agro AS (съображение 43) и iii) договорът за продажба (съображение 73, буква б) предвиждат условие за непрекъснатост на селскостопанската производствена дейност, не показва, че естонските органи са действали извън сферата на стопанската дейност при отдаването на земята под наем. Каквито и да са мотивите им за сключване и изменение на договора за отдаване под наем, същият е бил сключен с предприятие и е трябвало да отговаря на правилата за държавна помощ от момента на присъединяването на Естония към Съюза (съображение 289).

(286) Както е показано подробно в следващите раздели, като се има предвид, че Министерството — публичен оператор, е облагодетелствало предприятието Tartu Agro AS и е пренебрегнало перспективата за рентабилност, като е отдало земята под наем срещу благоприятна, твърде ниска наемна цена (съображение 457), не може да се счита, че то отговаря на принципа на частния оператор или на теста за прилагане на принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика. Комисията заключава, че при сключването, изменението и прилагането на договора за отдаване под наем Естония не е действала като ориентиран към печалба частен пазарен оператор.

5.2.3.3. Оценка на мерките спрямо пазарните условия

5.2.3.3.1. Общи наблюдения

(287) В разглеждания случай предполагаемо преференциален наем, сравнен с наем, който би бил преобладаващ при нормални пазарни условия, предоставя предимство на бенефициера. С други думи, Комисията извършва оценка дали наемът, определен от естонските органи, съответства на наема, който е било вероятно да бъде определен от частен оператор, действащ при нормални конкурентни условия, като се има предвид, че единствените относими доказателства са информацията, която е била налична, и промените, които са били предвидими към момента на сключване и изменение на договора за отдаване под наем от страните. Комисията извършва оценка дали финансовото състояние на Tartu Agro AS се е подобрило след датата на присъединяването на Естония към Европейския съюз в резултат на договора за отдаване под наем при условия, различни от нормалните пазарни условия.

(288) Както заключи Комисията, първоначалният договор за отдаване под наем не е бил възложен чрез *безусловна* тръжна процедура (съображение 262). Освен това към момента на първоначалния договор за отдаване под наем Tartu Agro AS не е било независим (от държавата) субект, а е функционирало под контрола на Министерството. От това следва, че търгът не осигурява преки и конкретни доказателства за сделка, при която страните са действали независимо, в свой интерес и в съответствие с пазарните условия. Тази оценка включва сравняване на мерките с нормалните пазарни условия, като финансовото положение на Tartu Agro AS след сключването на договора за отдаване под наем трябва да бъде сравнено с финансовото му положение при отсъствие на мярката.

(289) От значение е единствено ефектът от първоначалния договор за отдаване под наем (съображение 28, буква а), неговите изменения (съображение 28, буква б) и неговото прилагане (съображение 28, буква в) от 1 май 2004 г. — датата на присъединяване на Естония към Европейския съюз — до края на 2019 г. (тъй като това е периодът, обхванат от настоящото решение (вж. съображение 29), а не причината за намесата на държавата или нейната цел към момента на първоначалния договор за отдаване под наем ([63]), т.е. не е от значение по какви причини или за какви цели естонските органи са сключили договора за отдаване под наем с Tartu Agro AS и дали естонските органи например са имали за цел да гарантират високо качество на производството на семена в Естония.

([63]) Решение на Съда от 17 ноември 2022 г., *Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Европейска комисия*, съединени дела C-331/20 P и C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, т. 106 и 107.

(290) Комисията отбелязва, че въпреки че 1 май 2004 г. — датата на присъединяване на Естония към Европейския съюз — е настъпил преди края на давностния срок (раздел 5.5.1), това не изключва възможността Комисията да констатира неправомерна помощ след края на давностния срок (т.е. 14 август 2004 г. (вж. съображения 497 и 498) или националните съдилища да разпоредят възстановяването ѝ в съответствие със собствените им национални правила относно давността.

(291) Отдаването на земя под наем, което е предоставило предимството на Tartu Agro AS, попада в сферата на стопанската дейност, а не на упражняването на публична власт или на други нестопански дейности от страна на държавата (вж. съображение 246). За да определи пазарната цена на наема, Комисията изчислява разликата между наема, действително плащан от Tartu Agro AS, и сравним пазарен наем по отношение на избрани елементи, които са пряко или косвено важни за определянето на справедливата пазарна стойност в рамките на определения пазар. Оценката на следните елементи гарантира всеобхватно и точно определяне на пазарната цена на наема, като отразява всички важни пазарни условия и фактори:

а) характеристиките на търга, предхождащ договора за отдаване под наем (съображения 254—263);

б) продължителността (съображение 295);

в) обстоятелството, че размерът на договорения наем е различен от сумата, действително плащана от AS Tartu Agro (съображение 296);

г) финансовите задължения на страните по договора за отдаване под наем (съображения 358, 364, 377 и 390);

д) обстоятелството, че сумата по ангажимента за инвестиции, действително платена от Tartu Agro AS, е различна от размера на договорения ангажимент за инвестиции (съображения 91 и 99);

е) разпоредбите относно преразглеждането на наема (съображения 391—403);

ж) упражняването на правото на страните, след като договорът за отдаване под наем не се прилага така, както е договорено (съображение 456);

з) размера и качеството на отдадената под наем земя (съображения 87, 341—343);

и) статута на наемодателя като държава и въздействието от това върху пазарната цена (раздел 5.2).

(292) Наемът по договора за отдаване под наем не може да бъде разглеждан изолирано, а само като бъдат включени горепосочените характеристики в оценката. Тези фактори са важен елемент от договора за отдаване под наем и не може да бъдат изключени от всеобхватната оценка за неговото определяне и сравняване с нормалните пазарни условия.

(293) За да се прецени дали Tartu Agro AS се е възползвало от преференциална наемна цена, т.е. дали е плащало наем под пазарната цена, трябва да бъдат анализирани финансовите задължения по договора за отдаване под наем, посочени в съображение 68. Ето защо в раздел 5.2.3.3.2.6.2 Комисията оценява дали разходите, свързани с тези задължения, трябва да се считат за част от плащанията на наема и дали може да се считат за част от приходите от наем на наемодателя.

(294) Що се отнася до продължителността на договора, Комисията отбелязва, че по време на дългосрочен договор изменението на базовата пазарна цена („ценовият риск“) само по себе си не води до предимство в контекста на държавната помощ, ако при първоначално договорената цена и при адаптираната впоследствие цена след всяко изменение или промяна са взети предвид продължителността на договора за отдаване под наем и ценовият риск. Самият факт, че спот цените се колебаят по време на дългосрочен договор, не води непременно до предимство, при условие че ценовият риск е бил адекватно взет предвид при нормални пазарни практики (вж. съображение 436).

(295) От това следва, че в настоящия случай, като се вземе предвид 25-годишният срок, през който са направени няколко изменения, в съображения 391—400 Комисията извършва оценка дали продължителността е била взета предвид по подходящ начин.

(296) Комисията счита, че за оценката и количественото определяне на предимството е от решаващо значение какво е било действителното прилагане и изпълнение на договора за отдаване под наем, а не какво е било официално договорено между страните. В настоящия случай шестмесечният размер на наема, действително платен от Tartu Agro AS, е различен от договорения размер на наема. Освен това ангажиментът за инвестиции не е изпълнен така, както е определен в договора за отдаване под наем. От това следва, че за да се оцени предимството, размерът на действително платения от Tartu Agro AS наем трябва да бъде сравнен с пазарните цени, а не с наемната цена, договорена между страните, като при сравняването на наема с пазарната цена на референтните наеми към наема трябва да се добави само действителното изпълнение на ангажимента за инвестиции.

(297) Освен това, за да се гарантира, че размерът на действително платения от Tartu Agro AS наем е съпоставим с пазарната цена на референтните наеми, годишните плащания на наема трябва да бъдат преобразувани в стойности на база хектари, като се използва знаменател, който се основава на вида земя, съответстващ на въпросната отдадена под наем земя. Този метод ще осигури по-добра съпоставимост.

(298) По принцип спазването на пазарните условия може да бъде установено пряко, когато съответната сделка се основава на конкурентна, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура, поради което в раздел 5.2.3.1 Комисията оценява тръжната процедура, описана в съображения 42—54. Тъй като тръжната процедура, предхождаща договора за отдаване под наем, не отговаря на тези условия, а е обвързана с условието бенефициерът да продължи дейността си върху тази земя, това вече е сериозен знак за предимство само по себе си и оказва влияние и върху тълкуването на клаузите в договора за отдаване под наем, както и върху оценката на наема, който е под пазарната цена през целия период на договора, както той е изменен (съображение 423).

5.2.3.3.2. Пазарно съответствие на наема

(299) За да изчисли разликата между наема, плащан от Tartu Agro AS, и наема, който дружеството е трябвало да плаща при нормални пазарни условия, Комисията:

а) анализира наличните данни за пазарните цени при отдаването на земя под наем (раздел 5.2.3.3.2.1) и определя подходящата пазарна цена на референтните наеми (раздел 5.2.3.3.2.2);

б) определя — като взема предвид качеството на отдадената под наем земя (съображение 318), обстоятелствата по случая и контекста (съображение 317) — подходящата пазарна цена на референтните наеми към момента на първоначалния договор за отдаване под наем (5.2.3.3.2.3), към момента на присъединяването на Естония към ЕС (раздел 5.2.3.3.2.4) и от 2005 г. нататък (5.2.3.3.2.5);

в) определя площта, която се използва като знаменател, когато годишните наеми се сравняват със стойностите в евро на хектар (раздел 5.2.3.3.2.6), за да се гарантира, че се използват съпоставими числа;

г) анализира в раздел 5.2.3.3.2.6.1 как може да бъдат взети предвид приходите, генерирани от отдадените под наем площи, които не са включени в използвания знаменател;

д) анализира икономическото въздействие, когато избраният знаменател не включва 100 % от отдадената под наем площ, и как може да се вземат предвид приходите, генерирани от тази намалена площ (раздел 5.2.3.3.2.6.1);

е) анализира отрицателните икономически последици от финансовите задължения и тяхното пазарно съответствие, за да определи до каква степен годишният наем трябва да бъде коригиран, за да се гарантира, че съответства на избраната пазарна цена на референтните наеми (раздел 5.2.3.3.2.6.2), и оценява поотделно всяко от следните финансови задължения: i) поземления данък (раздел 5.2.3.3.2.6.3), ii) годишните разходи за поддръжка (раздел 5.2.3.3.2.6.4) и iii) ангажимента за инвестиции (раздел 5.2.3.3.2.6.5);

ж) изчислява разликата между наема, плащан от Tartu Agro AS, и пазарната цена на референтните наеми към датата на присъединяването на Естония към Европейския съюз, за да се определи пазарното съответствие на наема към тази дата (раздел 5.2.3.3.2.8);

з) изчислява разликата между наема, плащан от Tartu Agro AS, и пазарната цена на референтните наеми, към момента, когато наемът е бил коригиран от страните, за да се провери пазарното съответствие на наема през тези периоди (раздел 5.2.3.3.2.9);

и) изчислява (раздел 5.2.3.3.2.10) разликата между наема, плащан от Tartu Agro AS, и пазарната цена на референтните наеми след 2005 г.;

й) анализира чувствителността на своето заключение (раздели 5.2.3.3.2.10.1—5.2.3.3.2.10.3);

к) извършва оценка на твърдението, че предполагаемото предимство, дължащо се на изчислената разлика, е било премахнато, когато Естония е продала дяловете си в Tartu Agro AS (раздел 5.2.3.3.2.11); и

л) представя заключението си относно наличието на предимство (раздел 5.2.3.5).

(300) Освен това Комисията:

а) анализира икономическото и финансовото въздействие и пазарното съответствие на продължителността на договора и разпоредбите относно ценовите корекции (раздел 5.2.3.3.2.7);

б) оценява в раздел 5.2.3.4 пазарното съответствие на изпълнението на договора за отдаване под наем.

5.2.3.3.2.1. Оценка на наличната пазарна цена на референтните наеми

(301) В разглеждания случай няма един единствен източник за определяне на пазарната цена, която да покрива срока на договора, т.е. от 2000 г. до 2025 г. (края на договора) или дори до 2019 г. (края на разследвания период). Напротив, Комисията трябва да използва различните набори от данни, предоставени от Естония и Tartu Agro AS, за да установи правилна пазарна референтна стойност.

(302) За да определи пазарната цена на отдадена под наем земя, Комисията може да използва независима експертна оценка, извършена преди преговорите по продажбата, за да бъде определена пазарната цена въз основа на общоприети пазарни показатели и стандарти за оценка ([64]). В настоящия случай Комисията извърши оценка на докладите за оценка на експертите и поиска допълнителна информация от естонските органи относно наличните пазарни референтни стойности. Освен това на 14 декември 2022 г. и 22 декември 2022 г. Комисията поиска допълнителна информация от естонските органи относно точността на наличната статистическа информация. Вследствие на искането естонските органи предоставиха повече данни за цените на наемите на земята.

(303) По-специално данните за цените на отдаване под наем на земята, предоставени от Естония, са получени от два източника на статистически данни (Поземления съвет и Статистическата служба) и три доклада за оценка на външни експерти (съображение 102).

(304) Що се отнася до данните, публикувани от Статистическата служба, Комисията заключава, че те не предоставят подходяща пазарна цена на референтните наеми, а поради причините, обяснени в съображения 109, 113 и 213—214, предоставя приблизителна цена, която е по-ниска от съответните пазарни цени, тъй като данните обхващат договори за наем, по които не се плаща нищо или за които е сключено споразумение да се плаща само поземленият данък. Освен това те не предоставят оценка за земята, отдавана под наем от публични органи, която според експертите има по-високи ценови равнища от земята, отдавана под наем от частни субекти, поради преференциалните права наемателят да продължи да използва земята след изтичане на срока на договора за отдаване под наем, като я закупи или като продължи да я държи под наем в зависимост от решението на държавата. Това заключение е в съответствие с доклада на Uus Maa (съображение 135). От съдебната практика следва, че методите за определяне на пазарната стойност следва да предвиждат актуализиране на цените в случай на голямо покачване на последните, така че действително платената цена да се доближава във възможно най-голяма степен до пазарната стойност ([65]). Комисията счита, че публикуваните от Статистическата служба данни не отговарят на това условие.

(305) Що се отнася до доклада на Pindi Kinnisvara (съображения 104 и 116—118), Комисията отбелязва, че той е бил поръчан от Tartu Agro AS и е бил оттеглен от естонските органи, както и че в този доклад не се уточнява за кой период от време се отнася оценката в него.

(306) Освен това Комисията отбелязва, че тъй като в доклада на Pindi Kinnisvara е направена оценка на пазарната цена за земеделска земя с привлекателно местоположение в област Tartu с приблизително 90 % използвана площ, предвид задължението на наемателя да направи целеви инвестиции (вж. съображение 116), в референтната цена в доклада са взети предвид финансовите задължения, местоположението, размерът и използването на парцелите.

([64]) Известие относно понятието за държавна помощт. 103. Вж. Решение на Общия съд от 13 юли 2022 г., *Tartu Agro/Комисия*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, т. 37, според което отдаването на земя под наем на предполагаемо преференциална цена е сравнимо с продажбата на земя от публичен орган на предприятие.

([65]) Решение на Съда от 6 декември 2010 г., *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, т. 54.

(307) В доклада на Pindi Kinnisvara обаче не се разглежда, нито се обяснява как са били взети предвид тези характеристики, които са от значение за оценката, т.е. в този доклад не се уточнява как е изчислено задължението за целеви инвестиции в размер на 104 EUR на хектар (съображение 116) и как това задължение е повлияло върху оценката на пазарния наем, плащан от Tartu Agro AS.

(308) Следователно Комисията счита, че докладът на Pindi Kinnisvara не предоставя надеждна, точна и полезна приблизителна цена за отдадената под наем земя. Ето защо Комисията заключава, че приблизителната пазарна цена в него не може да бъде използвана в оценката.

(309) Що се отнася до доклада на Uus Maa, Комисията отбелязва, че в него се предоставят точни приблизителни оценки за пазарните цени за периода преди присъединяването на Естония към ЕС. За периода след присъединяването в доклада на Uus Maa се отбелязва увеличение на ценовите равнища, като приблизителните оценки на цените на наемите са обобщени като ценови диапазони за петгодишни интервали от време. Следователно, тъй като ценовият диапазон включва промяна на цените през периода от време, средната стойност на представените ценови диапазони не представлява точна приблизителна пазарна цена към края или към началото на интервалите от време, по-специално като се вземе предвид покачването на цените. От съдебната практика следва, че методите за определяне на пазарната стойност следва да предвиждат актуализиране на цените в случай на голямо покачване на последните, така че действително платената цена да се доближава във възможно най-голяма степен до пазарната стойност ([66]). Според Комисията фактът, че докладът на Uus Maa предоставя само ценови диапазони след присъединяването на Естония към ЕС, значително намалява точността на данните от доклада на Uus Maa при анализа на периода след 2005 г.

(310) Анализът в доклада на Uus Maa се основава на подробна оценка на отдадената под наем земя, която Tartu Agro AS е наело. Освен това в доклада на Uus Maa се анализира договорът за отдаване под наем, като се отбелязва, че в него подробно се описва, че Tartu Agro AS трябва да извършва услуги по поддръжка, както и какъв вид поддръжка трябва да се извършва, докато според нормалната пазарна практика тези задължения за поддръжка се включват в договорите за отдаване под наем с обща формулировка. Освен това в доклада на Uus Maa се отбелязва, че договорът за отдаване под наем има изключително дълъг срок и голяма площ в сравнение с нормалната пазарна практика (съображение 123).

(311) Комисията отбелязва, че в доклада на Uus Maa не се обясняват, нито се анализират дългият срок на договора за отдаване под наем, голямата площ, задължението на наемодателя да придобие направена от наемателя инвестиция в края на договора, както и финансовите задължения по договора за отдаване под наем (вж. съображения 61 и 68). Според Комисията това значително ограничава начина, по който Комисията може да използва доклада на Uus Maa при анализа.

(312) Поради това Комисията заключава, че от информацията, предоставена в доклада на Uus Maa, най-надеждна е тази относно качеството на отдадената под наем земя, пазарната цена преди присъединяването и нейното въздействие върху пазарните наеми, тъй като тя предоставя конкретни пазарни цени на референтните наеми за тези моменти във времето. Поради това Комисията използва този доклад за наема през 2004 г., като отбелязва, че данните на Поземления съвет са налични едва от 2005 г. нататък (вж. съображение 314).

(313) В доклада на Domus подробно се оценяват около 45 % от отдадената под наем земя по договора, разглеждан в решението (вж. съображение 155). Все пак, както е посочено в раздел 2.5.9, качеството на земята може да варира. В него също така се предоставя приблизителна оценка за началната цена за публичен търг за отдаване на земя под наем с дата на оценката ([67]) 18 февруари 2020 г. Освен това докладът на Domus не предоставя оценки на цените със задна дата (т.е. оценки на цените за миналото), което силно намалява неговото значение за оценката на Комисията, тъй като 2020 г. е извън разследвания период, обхванат от решението ([68]) (съображение 15).

(314) Данните от Поземления съвет предоставят информация за реализирани договори за отдаване под наем на земеделска земя по сделки, подобни на разглежданата, т.е. за продажбата или отдаването под наем на публична земя. Комисията припомня, че договорите за отдаване под наем на публична земя имат по-високи ценови равнища от договорите за отдаване под наем на частна земя поради факта, че участниците, които предлагат най-висока цена, придобиват както правото да вземат под наем земята, така и преференциалното право да продължат да я използват след изтичане на срока на договора за наем или като я закупят, или като продължат да я държат под наем в зависимост от решението

([66]) Решение на Съда от 6 декември 2010 г., *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778 т. 54.

([67]) Датата на оценката е датата, на която е докладван резултатът от оценката (наемът).

([68]) Оценката на качеството на земята (раздел 2.5.9.2). Вж. също така съображение 315, буква д).

на държавата (съображения 111—113). Освен това тези данни съответстват на получените на базата на сделки пазарни цени, които се основават на открита и безусловна публична тръжна процедура. Данните на Поземления съвет предоставят информация за реализираните цени след 2005 г. Комисията признава, че качеството на отдадената под наем земя от Поземления съвет варира, както варира и броят на договорите за отдаване под наем през дадена година. Освен това наемателите са задължени да поемат определени ангажименти (съображение 114), които донякъде са подобни на включените в договора за отдаване под наем. Оттук следва, че Поземленият съвет предоставя годишна референтна пазарна цена след 2005 г., която се основава на реализирани сделки на съответния пазар (наем на публична земеделска земя) въз основа на безусловна публична тръжна процедура.

5.2.3.3.2.2. Избиране на подходящата пазарна цена на референтните наеми

(315) Комисията отбелязва, че за откриването на подходящи референтни стойности е необходимо да се обърне специално внимание на вида на договора за отдаване на земя под наем (отдаване под наем на земеделска земя), съответния оператор, типа на разглежданата сделка (дългосрочно отдаване под наем) и съответния пазар (земя, отдадена под наем от публичен орган) ([69]).

(316) Моментът на сделката също е от особено значение, когато са настъпили важни икономически промени, като присъединяването на Естония към ЕС, и когато наличните експертни доклади включват различни дати на оценките, тъй като използват различни години за приблизителните оценки на наемите; нито един от докладите не обхваща целия срок на договора за отдаване под наем.

(317) Що се отнася до обстоятелствата по случая и контекста, в който е използван методът за определяне на референтните стойности, Комисията отбелязва, че:

а) според доклада на Uus Maa преди присъединяването на Естония към Европейския съюз през 2004 г. в нея е имало малко на брой случаи за отдаване под наем на обработваема земя, рядко са били сключвани договори за отдаване под наем и земята е можело да се предоставя безплатно, за да се предотврати нейното изоставяне;

б) пазарът на отдаване на земя под наем се е развил и наемите са се увеличили значително след 2000 г. (вж. таблица 8, таблица 10 и таблица 11);

в) земята, отдавана под наем от Поземления съвет, е собственост на държавата (съображение 111), което според становищата на експертите е фактор, който влияе върху ценовото равнище на наемите; такава е и земята, отдадена под наем на Tartu Agro AS (вж. съображения 113 и 144);

г) извънредната продължителност на договора за отдаване под наем е фактор, който може само да увеличи стойността на предполагаемото предимство, когато наемът се сравнява с пазарната цена (съображение 403);

д) (макар и да включва приблизителна оценка на наема само за 2020 г.) докладът на Domus, който е последният експертен доклад, чиято оценка се основава на подробна оценка на земята, е в съответствие с данните на Поземления съвет; освен това той показва, че данните на Поземления съвет предоставят разумна приблизителна оценка на цената (раздел 5.2.3.3.2.10.2); и

е) данните на Поземления съвет се основават на реализирани сделки за отдаване под наем на публична земя и съответстват на данните за цените на сделките за отдаване под наем, извършени чрез конкурентна, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура.

(318) Комисията заключава, че присъединяването на Естония към Европейския съюз през 2004 г. е оказало значително въздействие върху пазара на отдаване под наем на земеделска земя. Освен това пазарът на земеделска земя, включително равнището на наемите, е претърпял значително развитие. От съдебната практика следва, че методът за определяне на пазарната стойност следва да предвижда актуализиране на цените в случай на голямо покачване на последните, така че действително платената цена да се доближава във възможно най-голяма степен до пазарната стойност ([70]). Средната стойност на ценови диапазон, в която са обобщени промените в цените през годините, не представлява подходяща пазарна цена на референтните наеми при покачване на цените, тъй като може да не отразява правилно колебанията на цените. Когато се определят като референтни пазарните стойности, е от съществено

([69]) Вж. Известието относно понятието за държавна помощ.

([70]) Решение на Съда от 6 декември 2010 г., *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778 т. 54.

значение да се вземат предвид промените в цените в рамките на определен период, което позволява да бъде извършена възможно най-точна и всеобхватна оценка. Съответно, след оценка на данните, с които разполага Комисията, и на тяхната надеждност (вж. раздел 5.2.3.3.2.1), Комисията заключава, че най-точното сравнение на пазарните стойности се основава на годишни данни. От това следва, че годишните данни осигуряват информация за най-подходящите референтни наеми. По отношение на качеството на отдадената под наем земя Комисията отбелязва, че:

а) според доклада на Uus Maa 2 839,50 ha от оценяваната площ (92 %) са обработваеми земи (съображение 148);

б) според доклада на Uus Maa 22 % от обработваемата земя са с добро качество, а 78 % — със средно качество (съображение 149);

в) от посоченото по-горе следва, че що се отнася до вида на земята, отдадената под наем площ съответства в достатъчна степен на земеделска земя, а качеството на отдадената под наем земя съответства в достатъчна степен на земеделска земя със средно качество;

г) в доклада на Uus Maa се обяснява, че за земята, отдадена под наем на Tartu Agro AS, числеността показател за качество (вж. съображение 150 и съображение 216, буква г), посочен в съображение 160, е по-висок от средния показател за качество за Естония и област Tartu (съображение 151); следователно качеството на отдадената под наем земя отразява адекватно качеството на земята в Естония и област Tartu;

д) среднопретеглената стойност на класификацията на качеството на земята, отдадена под наем на Tartu Agro AS, е по-висока от тази на земята, отдавана под наем от Поземления съвет (вж. съображения 162—163); и

е) тъй като в доклада на Uus Maa (съображение 154) се заключава, че оценяваната земя по договора за отдаване под наем има качество тип AA, а в доклада на Domus (съображение 156) се заключава, че оценяваната земя има качество тип B-- — първо, отдадената под наем земя съответства в достатъчна степен на земя със средно качество в Естония, и второ, в доклада на Domus, в който се оценява само част от отдадената под наем земя, се дава по-ниска оценка за качество в сравнение с доклада на Uus Maa, в който са оценени 100 % от отдадената под наем площ.

(319) Освен това Комисията отбелязва, че външните експерти (т.е. докладът на Uus Maa или докладът на Domus), които са оценили подробно отдадената под наем земя, не са стигнали до заключение, че площта е в неблагоприятно положение в сравнение с отдаваната под наем земя в област Tartu.

(320) Освен това от AS Pindi Kinnisvara е било поискано да оцени стойността на земя „с привлекателно местоположение в област Tartu“.

(321) Освен това Комисията счита, че твърдението на Tartu Agro AS, че данните на Поземления съвет не са съпоставими с договора за отдаване под наем, не е правилно (съображение 231). Всъщност в търговете на Поземления съвет се посочва, че освен наема наемателят трябва да плаща поземления данък и да се ангажира да поддържа земята в добро състояние. В тях също така се предвижда, че когато е налице писмено споразумение с наемателя, на земята, която се отдава под наем, може да бъдат правени изменения и подобрения, надхвърлящи редовната поддръжка, които впоследствие ще бъдат компенсирани от наема (следователно тези разходи трябва да се разглеждат като част от наема). Следователно съществува само една разлика между практиката на Поземления съвет и договора за отдаване под наем и тя е свързана с факта, че инвестициите в системи за подобряване на земята трябва да се финансират от наемателя по договора за отдаване под наем. В същото време наемът, размерът на ангажиментите за поддръжка и инвестициите в системи за подобряване на земята са количествено определени (съображения 68, 85, 89 и 99), поради което тези стойности може да бъдат сравнени поотделно с референтната стойност. Достатъчно е да се определят и отделят разходите за инвестиции в системи за подобряване на земята, за да се сравни договорът за отдаване под наем с данните на Поземления съвет, който иначе има подобни договори. Поради това Комисията заключава, че договорите за отдаване под наем на Поземления съвет са съпоставими с договора за отдаване под наем, след корекция за разходите за инвестиции в системи за подобряване на земята. Накрая, що се отнася до качеството на земята по договора за отдаване под наем, Комисията отбелязва, че във връзка с качеството той не се отклонява от данните на Поземления съвет, и заключава, че земята, отдадена под наем по договора за отдаване под наем, съответства на земята, отдавана под наем от Поземления съвет, освен по отношение на продължителността на договора и размера на отдадените под наем хектари. По-специално, тъй като данните на Поземления съвет се отнасят до отдаване под наем на земя, собственост на публичен орган, тези данни са съпоставими и са свързани с един и същ вид сделки (т.е. публични сделки).

(322) С оглед на гореизложеното Комисията заключава, че сделките на Поземления съвет за отдаване под наем във всички области (съображение 111) представляват най-подходящата референтна стойност за пазарния наем за периода след 2004 г., тъй като данните за тези сделки съответстват на наемната цена, която частен оператор, действащ при нормални конкурентни условия, вероятно би определил. Това заключение е валидно дори ако Комисията признае, че за данните на Поземления съвет не е използван точно същият вид договори (т.е. Комисията признава, че качеството на отдадената под наем земя от Поземления съвет варира, както и броят на договорите за отдаване под наем през дадена година). Освен това наемателите поемат определени ангажименти (съображение 114), които са само донякъде сходни с включените в договора за отдаване под наем (вж. съображение 314). Тези разлики обаче не намаляват значението на данните на Поземления съвет като референтна стойност, тъй като те продължават да са надеждни и последователни и осигуряват достатъчна основа за изчисляване на наема, който е възможно най-близък до пазарната стойност ([71]). В тази връзка (вж. също съображение 321) Комисията счита, че публичният характер на отдаваната под наем земеделска земя, оценена от Поземления съвет, е първостепенен фактор, тъй като поради него оценката е съсредоточена върху пазара на отдаването под наем на публична земеделска земя (т.е. не частна земя) и данните се отнасят до реални сделки, в резултат на което данните са надеждни. Освен това фактът, че данните на Поземления съвет не включват договори с инвестиции, подобни на включените в договора за отдаване под наем, може да бъде неутрализиран чрез добавяне на разходите за тези инвестиции в наема (съображение 114). На последно място, разликите по отношение на качеството между средните данни на Поземления съвет и приблизителната оценка за качеството на земята, обхванатата от договора за отдаване под наем (съображения 162 и 163), не са достатъчни, за да се оспори заключението и данните остават последователни.

5.2.3.3.2.3. Пазарна цена на референтните наеми към момента на първоначалния договор за отдаване под наем през 2000 г.

(323) Комисията отбелязва, че към момента на първоначалния договор за отдаване под наем през 2000 г. единствената информация на разположение на Комисията е бил докладът на Uus Maa, като естонските органи не са предоставили никакъв предварителен анализ, в който да извършват оценка на наема и положението на първоначалния договор за отдаване под наем.

(324) Докладът на Pindi Kinnisvara и докладът на Domus не предоставят оценки на цените със задна дата, Статистическата служба публикува данни за наемите на земеделска земя едва от 2009 г., а Поземленият съвет докладва данни за реализираните сделки от 2005 г. насам.

(325) Докладът на Uus Maa предоставя референтна пазарна цена за 2000 г. (съображение 428). Докладът се основава на всеобхватен анализ на пазара и на задълбочен анализ на отдадената под наем земя, обхванатата от договора за отдаване под наем, както и на земята в област Tartu. Докладът на Uus Maa включва анализ на ситуацията на пазара като цяло и на характеристиките на земята. Освен това, макар докладът на Uus Maa да не съдържа никаква оценка на финансовите задължения, той включва особеностите на договора за отдаване под наем, а именно продължителността и допълнителните финансови задължения (вж. раздел 2.5.8.4).

(326) С оглед на гореизложеното Комисията заключава, че докладът на Uus Maa предоставя валидна референтна стойност за пазарната цена на земеделската земя за 2000 г. Освен това земята, отдадена под наем по договора за отдаване под наем, съответства в достатъчна степен на средната земя в Естония (съображения 318 и 319).

(327) В доклада на Uus Maa се заключава, че преди присъединяването на Естония към ЕС не се е предвиждало предстоящо експоненциално увеличение на обработваемата земя. През 2000 г. наемът за хубава обработваема земя в област Tartu е бил приблизително 100 EEK на хектар (6,4 EUR/ha) (съображение 125) (вж. също таблица 10 и таблица 11).

5.2.3.3.2.4. Пазарна цена на референтните наеми към момента на присъединяването на Естония към ЕС през 2004 г.

(328) Комисията отбелязва, че макар правилата относно държавната помощ да са станали задължителни за Естония на 1 май 2004 г., датата на присъединяването на Естония към Европейския съюз, и в първоначалния договор за отдаване под наем да се посочва, че неговите условия може да бъдат изменяни, когато изменението произтича от договора или от законодателството, естонските органи не са изменили договора за отдаване под наем през 2004 г.

([71]) Решение на Общия съд от 13 юли 2022 г., *Tartu Agro/ Комисия*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, т. 40 и 73.

(329) Що се отнася до наличните данни за пазарния наем, Комисията отбелязва, че към момента на присъединяването на Естония към ЕС през 2004 г. единствените налични данни се основават на доклада на Uus Maa (вж. таблица 10 и таблица 11).

(330) Поради това Комисията счита, че към момента на присъединяването на Естония към ЕС през 2004 г. относимата приблизителна оценка на пазарната цена следва да се основава на доклада на Uus Maa.

(331) С оглед на прилагането на предпазлив подход при избора на пазарната цена на референтните наеми през 2004 г., Комисията отбелязва, че данните от доклада на Uus Maa показват, че:

1) е съществувала обща тенденция на увеличение на пазарните цени на наемите за земята в отдаваната под наем земя и в област Tartu с течение на времето (вж. таблица 10 и таблица 11);

2) диапазонът на пазарните цени на наемите за земята в област Tartu през 2004 г. е бил между 10 EUR/ha и 20 EUR/ha (вж. таблица 11);

3) диапазонът на пазарните цени на наемите за земята, обхваната от договора за отдаване под наем, е бил 6—10 EUR/ha между 2000 г. и 2004 г. и 10—20 EUR/ha между 2005 г. и 2009 г. (вж. таблица 10).

(332) С оглед на определянето на референтните стойности, Комисията счита, че най-конкретната информация, а следователно и най-точните данни са тези, които се отнасят до самия договор за отдаване под наем. Данните относно стойността на земята в област Tartu обаче могат да се използват и за определяне на референтните стойности, ако оценките са последователни и надеждни. Комисията отбелязва, че за 2004 г. докладът на Uus Maa не предоставя приблизителна оценка за наема за земята, обхваната от договора за отдаване под наем, за конкретна година (вж. съображение 331, параграф 3), а само за периода 2000—2004 г. Комисията обаче счита, че като се има предвид, че 2004 г. е в края на този период и че цената за началото на следващия период (т.е. 2005—2009 г.) е 10 EUR/ha, цена от 10 EUR/ha е най-надеждната приблизителна пазарна оценка за 2004 г. (към която се прилага допълнително намаление от 20 %, за да се отчете чувствителността на данните (съображения 334 и 514). Това се потвърждава от общата тенденция на покачване на пазарните наеми за земята с течение на времето, обяснена в същия доклад (вж. съображение 331, точка 1). Това се потвърждава и от посочената пазарна цена конкретно за 2004 г. в другите данни, съдържащи се в същия доклад, а именно данните относно стойността на земята в област Tartu: както е показано на таблица 16 *Приблизителна оценка на наемите на земята в област Tartu*, най-ниският наем в този диапазон също е 10 EUR/ha. Обикновено данните за конкретна година са по-надеждни и индикативни от по-широкия ценови диапазон, обхващащ даден период.

(333) Референтната пазарна цена от 10 EUR/ha за 2004 г. е последователна и когато бъде сравнена с данните за област Tartu (вж. съображение 331, параграф 2), което предполага, че наемите през 2004 г. може да са били по-високи, до 20 EUR/ha, но все пак попадат в рамките на този конкретен диапазон.

(334) Поради това чрез кръстосан анализ на двата набора от данни, предоставени в доклада на Uus Maa (вж. таблица 10 и таблица 11), с оглед на съображения 331—333 и въз основа на разумен и предпазлив подход Комисията заключава, че през 2004 г. референтната пазарна цена е била 10 EUR на хектар обработваема земя, към която се прилага намаление от 20 %, за да се отчете чувствителността на данните (съображение 514).

5.2.3.3.2.5. Пазарна цена на референтните наеми след 2005 г.

(335) Както е отбелязано в съображение 322, Комисията заключава, че най-точната и подходяща референтна цена се основава на сделките за отдаване под наем на Поземления съвет.

(336) Данни за реализираните от Поземления съвет сделки за отдаване под наем има след 2005 г., поради което от 2005 г. насам подходящата приблизителна оценка на пазарната цена се основава на данните на Поземления съвет за медианната цена на наемите в Естония.

5.2.3.3.2.6. Площ, използвана за преобразуване на годишните плащания на наема в стойности на база хектари

(337) Наемът е договорен като годишно плащане, докато наличните данни за пазара се основават на стойности в евро на хектар. От това следва, че за да се сравнят тези стойности, договореният годишен размер на наема трябва да бъде преобразуван в стойност в евро на хектар.

(338) При това преобразуване трябва да се вземе предвид качеството на земята, като се използва знаменател, който съответства на земята, за която е определена приблизителната пазарна цена, за да се гарантира, че двете стойности са съпоставими.

(339) Данните на Поземления съвет се отнасят до договори за отдаване под наем на публична земя. Комисията отбелязва, че договорът за отдаване под наем, разглеждан в решението, обхваща не само земеделска земя, но и горско стопанство. За да може да направи сравнение между наема по договора за отдаване под наем и данните на Поземления съвет (т.е. за да може да сравни сходна земя), при изчислението Комисията взема предвид само площта, която е допустима за подпомагане по ОСП ([72]). Според Комисията това е разумна методика за оценка на размера на наема и/или за установяване на наличието на предимство. Поради това Комисията заключава, че когато се прави сравнение между годишните плащания на наема и данните на Поземления съвет, като знаменател следва да се използва площта, допустима за подпомагане по ОСП.

(340) Комисията признава, че чрез този метод се предоставя само приблизителна оценка, тъй като:

а) както отдадената под наем площ, която е допустима за подпомагане по ОСП, така и земята, отдавана под наем от Поземления съвет, включват площи, чието качество варира; и

б) подходът, при който част от отдадената под наем площ не е включена в оценката, предполага, че площите, които не са допустими за подпомагане на селското стопанство по ОСП, няма да имат пазарна стойност през 25-годишния срок на договора за отдаване под наем.

(341) Комисията обаче счита, че описаният в съображение 339 метод предоставя достатъчно съпоставима приблизителна оценка за съпоставими площи, което е разумно за определянето на това какъв трябва да бъде наемът и следователно дали договорът за отдаване под наем води до предимство.

(342) Тъй като в доклада на Uus Maa се обяснява, че през 2000 г. е съществувал пазар само за хубава обработваема земя, Комисията заключава, че за годините преди присъединяването на Естония към ЕС и данните за допустимата за подпомагане по ОСП земя броят на хектарите обработваема земя според доклада на Uus Maa (2 839,5 ha) (съображение 89) представлява най-точната приблизителна оценка за хубава обработваема земя, поради което той следва да се използва като знаменател, когато годишните плащания на наема се сравняват с пазарната цена на референтните наеми, която се основава на доклада на Uus Maa.

(343) В таблицата по-долу Комисията обяснява накратко какъв е знаменателят, който трябва да се използва, когато годишните наеми се преобразуват в стойности в евро на хектар по източник на данни.

Таблица 17

Знаменатели (по видове), които трябва да се използват при преобразуването на годишните плащания в стойности в евро на хектар

Източник на данните	Коментар	Заключение относно знаменателя
Доклад на Uus Maa	Според този доклад през 2000 г. е съществувал пазар само за хубава обработваема земя.	Знаменателят (размерът на отдадената под наем земя), използван за преобразуване на годишния наем в стойност в евро на хектар, следва да включва само хубавата обработваема земя, а именно 2 839,50 ha (съображение 148).
Доклад на Pindi Kinnisvara	Този доклад предоставя приблизителна оценка за земеделската земя с привлекателно местоположение в област Tartu, където около 90 % от тази земя е обработваема земя. Следователно използването на земята и нейното качество вече са взети предвид в приблизителната оценка на цените.	Когато се прави сравнение между годишния наем и приблизителната оценка на пазарната цена в доклада на Pindi Kinnisvara, като знаменател трябва да се използва общата отдадена под наем площ, а не само площта на земеделската земя.

([72]) Комисията използва допустимата за подпомагане по ОСП площ от данните на Поземления съвет, за да получи разумна приблизителна оценка. По ОСП се субсидират земеделски земи, докато договорите за отдаване на земя под наем обхващат различни видове земя, а не само такава, предназначена за ползване за селскостопански цели. В този контекст Комисията реши да използва площта, допустима за подпомагане по ОСП, като площ, която се доближава в най-голяма степен до площта, на която се основава въпросният договор за отдаване под наем.

Източник на данните	Коментар	Заключение относно знаменателя
Доклад на Domus	Оценяваната земя е предимно обработваема земя (вж. раздел 2.5.9.2). Следователно в тази приблизителна оценка на цената е взето предвид обстоятелството, че площта не е изцяло обработваема земя.	Когато се прави сравнение между годишния наем и приблизителната оценка на пазарната цена в доклада на Domus, като знаменател следва да се използва общата отдадена под наем площ, а не само площта на обработваемата земя.
Данни на Поземления съвет	Данните на Поземления съвет обхващат **пазарните наеми за земеделска земя**.	Когато годишният наем се преобразува в наем в евро на хектар и се прави сравнение между него и данните на Поземления съвет, като знаменател може да се използва площта на земеделската земя, т.е. площта, която е допустима за подпомагане по ОСП, а не общата отдадена под наем площ.
Данни за наемите на земята, публикувани от Статистическата служба	Данните на Статистическата служба обхващат **пазарните наеми за земеделска земя**	Когато годишният наем се преобразува в наем в евро на хектар и се прави сравнение между него и данните на Статистическата служба, като знаменател следва да се използва площта на земеделската земя, т.е. площта, която е допустима за подпомагане по ОСП, а не общата отдадена под наем площ.

5.2.3.3.2.6.1. Приходи от отдадената под наем земя, която не е допустима за подпомагане по ОСП

(344) Методът за преобразуване на годишните плащания в стойности в евро на хектар, като се използва само земята, която е допустима за подпомагане по ОСП, предполага, че земята, която не е допустима за подпомагане по ОСП, няма никаква стойност. Следователно ако наемът е под пазарните условия, дори да се изключат възможните приходи под формата на продажба на дървесина или отдаване под наем на имоти, може да бъде потвърдено наличието на предимство.

(345) Що се отнася до приходите от продажби на дървесина, Комисията отбелязва, че количественото определяне на допълнителните приходи от продажби на дървесина не може да се основава единствено на предполагаемия обем на продажбите и средните продажни цени, тъй като подобен подход предполага, че продажбите на дървесина не изискват никакви разходи; вместо това то трябва да се основава или на реализираните нетни приходи от продажби на дървесина, или на оценените пазарни наемни цени за горски площи. Като цяло производственият цикъл на сектора на горското стопанство е няколко десетилетия, т.е. той е значително по-дълъг от 25-годишния срок на договора за отдаване под наем. Поради това данните за пазарните наеми в сектора на горското стопанство може да не предоставят надеждна приблизителна оценка на пазарните цени за определен период от време.

(346) Тъй като в разглеждания случай размерът на горските площи е относително малък в сравнение със земеделската земя, Комисията заключава, че от съображения за предпазливост и опростяване стойността на горските площи не следва да бъде включена в оценката за наличието на предимство.

5.2.3.3.2.6.2. Финансовите задължения — оценка на отрицателните икономически последици и пазарното съответствие.

(347) Както е отбелязано в съображение 291, буква г) и съображение 292, финансовите задължения, посочени в съображения 60 и 68, може да бъдат важни характеристики на договора за отдаване под наем при оценяването на предполагаемото предимство. Що се отнася до тяхното въздействие върху финансовото и икономическото положение на Tartu Agro AS в сравнение с други предприятия, извършващи дейност при пазарни условия, от значение е дали тези задължения:

а) са в интерес на AS Tartu Agro или на наемодателя, т.е. при оценката следва да се вземе предвид до каква степен финансовите задължения са поне отчасти в интерес на наемателя;

б) са изпълнени така, както е договорено съгласно нормалната пазарна практика; и

в) представляват допълнителни задължения в сравнение с други предприятия, извършващи дейност на пазара.

(348) Комисията отбелязва, че като се има предвид, че договорът за отдаване под наем има изключително дълъг срок и обхваща изключително голяма площ, самият факт, че през 2000 г. не е било нормална пазарна практика финансовите задължения да бъдат включвани в договорите за отдаване под наем във форма, която е измерима в парично изражение (вж. съображения 122—123), не означава автоматично, че тези задължения оказват неблагоприятно въздействие върху финансовото положение на Tartu Agro AS, поради което те следва да се разглеждат изцяло или частично като част от плащането на наема, когато се оценява предимството.

(349) Освен това предполагаемата цел на държавата през 2000 г. да гарантира запазването и повишаването на плодородието на почвите, а следователно и на стойността на държавната собственост, не е решаваща сама по себе си, когато Комисията преценява дали финансовите задължения се считат за част от плащането на наема след 2004 г.

(350) Комисията отбелязва, че първоначалният договор за наем е включвал задължението на Tartu Agro AS да плаща всички данъци, свързани с отдадената под наем земя, като част от разпоредбите относно плащането на наема, докато инвестициите в системи за подобряване на земята и задължението за плащане на разходи за поддръжка са били считани за други договорни права и задължения.

(351) При изменението на договора за отдаване под наем през 2009 г. страните са се договорили от 2010 г. нататък задължението на наемателя да реализира инвестиции за подновяване на системите за подобряване на земята да бъде приспаднато от плащането на наема, което е зависело от подпомагането за единно плащане на площ (съображения 79—80).

(352) Комисията обаче заключава, че формалното класифициране на финансовите задължения в договора за отдаване под наем като част от плащанията на наема или като други задължения не е от решаващо значение, тъй като не предопределя тяхното икономическо въздействие.

(353) Комисията отбелязва, че когато се оценява наличието на предимство, при оценката трябва да се вземе предвид фактът, че наличните източници на данни за пазарните цени се различават значително един от друг по начина, по който в тях се отчита въздействието на финансовите задължения.

(354) В зависимост от приблизителната оценка на пазарната цена финансовите задължения или са включени, или са изключени от нея, или пък се признават само частично.

(355) По-специално при оценката трябва да се вземе предвид обстоятелството, че например в доклада на Domus изрично е изключено въздействието на тези финансови задължения (съображение 143), докато докладът на Pindi Kinnisvara предоставя приблизителната пазарна цена на земеделската земя, като е отчетено задължението на наемателя да направи определени разходи в размер на 104 EUR на хектар (вж. съображение 116).

(356) Договорите за отдаване под наем на Поземления съвет включват някои задължения на наемателя за данъци и за поддръжка, но задълженията за поддръжка не са определени в парично изражение и не се поставя изискване за конкретен годишен размер на разходите за поддръжка.

(357) В доклада на Uus Maa се коментира каква е нормалната пазарна практика по отношение на финансовите задължения. В него обаче не се описва изрично, нито се обяснява как финансовото задължение или други характеристики на договора за отдаване под наем са повлияли на представената в доклада оценка, което намалява ползата от него по този въпрос.

(358) В резултат на гореизложеното в раздели 5.2.3.3.2.6.3—5.2.3.3.2.6.5 Комисията извършва оценка до каква степен задължението на наемателя да плаща i) поземлените данъци и ii) разходите за поддръжка, както и да извършва iii) инвестиции за подновяване на системите за подобряване на земята трябва да бъде взето предвид, т.е. да се разглежда като част от приходите от наем, когато се прави сравнение между договорения наем и подходящия пазарен наем.

5.2.3.3.2.6.3. Задължението на наемателя да плаща поземлените данъци

(359) Тъй като собственикът на земята има правното задължение да плаща поземления данък, Комисията счита, че задължението на наемателя по договора за отдаване под наем да плаща същия, както е посочено в съображение 61, е в интерес на наемодателя и това условие има отрицателно въздействие върху финансовото положение на Tartu Agro AS.

(360) От това следва, че що се отнася до изчисляването на разликата между действителния наем, плащан от Tartu Agro AS, и наема, който дружеството е трябвало да плаща към този момент при нормални пазарни условия, е от решаващо значение дали това задължение води до допълнителна тежест за Tartu Agro AS, която следва да се добави към наема, когато се прави сравнение с други предприятия.

(361) Що се отнася до данните на Поземления съвет, Комисията отбелязва, че при договорите за отдаване под наем на държавна земя поземленият данък се плаща от наемателя (съображение 114). Следователно, тъй като при договорите за отдаване под наем на публична земя задължението за плащане на поземления данък е приложимо за всички наематели, същото задължение в първоначалния договор за отдаване под наем не представлява допълнително задължение и не води до допълнителна тежест за Tartu Agro AS, когато наемът, плащан от Tartu Agro AS, бъде сравнен с пазарната цена, която се основава на данните на Поземления съвет.

(362) Тъй като търговете на Поземления съвет представляват нормалната практика по отношение на договорите за отдаване под наем на публична земя, това задължение е в съответствие с нормалната пазарна практика.

(363) Що се отнася до доклада на Uus Maa, в него се посочва, че до 2010 г. обикновено наемателят е трябвало да плаща поземления данък (съображение 124). Следователно, тъй като задължението за плащане на поземления данък от наемателите е било нормална пазарна практика, същото задължение в първоначалния договор за отдаване под наем не представлява допълнително задължение и не води до допълнителна тежест за Tartu Agro AS, когато наемът, плащан от Tartu Agro AS, бъде сравнен с пазарната цена, която се основава на данните на Uus Maa. Ето защо, когато наемът, плащан от Tartu Agro AS, бъде сравнен с приблизителната оценка на пазарната цена от доклада на Uus Maa за периода 2000—2004 г., задължението за плащане на поземления данък не представлява допълнителна тежест за Tartu Agro AS, тъй като е задължение, което е в съответствие с нормалната пазарна практика.

(364) От гореизложеното следва, че плащаният от Tartu Agro AS поземлен данък не трябва да се добавя към годишния наем, плащан от Tartu Agro AS, когато се прави сравнение с пазарната цена на референтните наеми, която се основава на:

(1) данните на Uus Maa за 2000 г. и 2004 г. (раздел 5.2.3.3.2.8);

(2) данните на Поземления съвет след 2005 г. (раздел 5.2.3.3.2.9).

5.2.3.3.2.6.4. Задължението на наемателя да плаща разходите за поддръжка

(365) По своя икономически характер годишните разходи за поддръжка са оперативни разходи, които генерират приходи и/или увеличават стойността на земята в краткосрочен план, независимо от факта, че активното и устойчиво земеделие също оказва положително въздействие върху стойността на земята.

(366) Всяко предприятие, което извършва дейност в сферата на първичното производство, поема тези разходи и при нормални пазарни условия.

(367) Комисията отбелязва, че в доклада на Uus Maa се разглежда пазарната практика по отношение на другите задължения на наемателя. По-специално в този доклад се отбелязва, че подобряването на земята и редовната поддръжка на крайпътни участъци присъстват в договорите като задължения на наемателя, тъй като именно той е субектът, който използва имота и се възползва от него. Тези задължения обаче са включени в договорите за отдаване под наем с обща формулировка, докато в разглеждания случай в договора за отдаване под наем се посочва подробно как следва да се използват годишните разходи за поддръжка. Освен това в доклада на Uus Maa се подчертава, че договорът за отдаване под наем обхваща изключително голяма площ и има изключително дълъг срок.

(368) Според Комисията фактът, че поетите ангажименти за разходи за поддръжка са били подробно формулирани в парично изражение, не променя икономическия им характер. Това не променя и обстоятелството, че тези разходи са в интерес на AS Tartu Agro, тъй като то може да се възползва от тях през 25-годишния срок на договора за отдаване под наем, както и че всяко предприятие, което извършва дейност в сферата на първичното производство, трябва да поеме съответните разходи при нормални пазарни условия.

(369) Съответно обстоятелството, че през 2000 г. естонските органи може да са имали цели на обществената политика да упражняват контрол върху оперативните решения на Tartu Agro AS чрез договора за отдаване под наем, като са определили начина на използване на разходите за поддръжка, не променя факта, че тези разходи са главно в интерес на Tartu Agro AS, когато то използва земята в селскостопанската дейност, тъй като всяко предприятие, което извършва дейност в сферата на първичното производство, трябва да поеме подобни разходи и при нормални пазарни условия. Що се отнася до коментарите, посочени в съображения 229 и 230, Комисията отбелязва, че причините или целите, поради които естонските органи са включили ангажимента за разходи за поддръжка в договора за отдаване под наем, са без значение.

(370) Освен това Комисията отбелязва, че договорът за отдаване под наем включва условие, което позволява намаляване на наема, ако наемът надвишава приходите от нормално селскостопанско управление на отдадената под наем земя (съображение 66). Поради това Комисията заключава, че с това условие ефективно се прехвърля оперативен риск от наемателя към наемодателя и се намалява всяка финансова тежест за наемателя, която може да е предизвикана от ангажимента за определени оперативни разходи.

(371) Следователно ангажиментът за разходи за поддръжка, т.е. задължението за плащане на годишните разходи за поддръжка, посочени в съображение 68, буква б), не оказва отрицателно въздействие върху финансовото положение на Tartu Agro AS в сравнение с другите предприятия на пазара. Тези разходи са част от оперативните разходи на наемателя.

(372) Комисията признава, че договорно задължение за годишни оперативни разходи би могло да има съществено финансово отражение само ако предприятието трябва да прекрати дейността си в първичния сектор на селското стопанство. Следователно докато Tartu Agro AS функционира в съответствие с принципа на действащото предприятие, договорно задължение за годишни оперативни разходи няма отрицателно въздействие върху финансовото положение на Tartu Agro AS в сравнение с други предприятия.

(373) Освен това фактът, че номиналният размер на ангажимента за разходи за поддръжка към момента на първоначалния договор за отдаване под наем евентуално е бил по-висок от средните разходи за поддръжка в сектора (съображение 222, буква е), не оказва отрицателно въздействие върху финансовото положение на Tartu Agro AS в сравнение с други предприятия, извършващи дейност в сектора, по време на 25-годишния срок на договора за отдаване под наем.

(374) Освен това Комисията отбелязва, че в доклада на Uus Maa се описва как с развитието на пазара за отдаване на земя под наем през срока на въпросния договор в договорите за отдаване под наем са били включени задължения за поддръжка (съображения 122—124), както и че договорите за отдаване под наем на Поземления съвет включват клауза, че наемателите са задължени да поемат ангажимент да поддържат земята в добро състояние (съображение 114). Следователно фактът, че задължението за поддръжка е изразено в парично изражение, не означава, че договорите за отдаване под наем на Поземления съвет, които представляват нормална пазарна практика, не биха включвали задължение със съответното икономическо въздействие.

(375) Освен това предвид съображения 60—61 Комисията отбелязва, че формата на договора за отдаване под наем не показва, че целта на страните е била да считат годишните разходи за поддръжка за част от плащането на наема, тъй като те не са били официално свързани с него.

(376) Освен това естонските органи не са предоставили предварителен анализ, който да показва, че годишните разходи за поддръжка са били считани за форма на наем или дори за компенсация за пропуснати приходи от наем.

(377) От гореизложеното следва, че тъй като ангажиментът за разходи за поддръжка не оказва неблагоприятно въздействие върху финансовото положение на Tartu Agro AS, той не трябва да се добавя към годишния наем, когато се прави сравнение между наема и пазарната цена на референтните наеми.

5.2.3.3.2.6.5. Задължението на наемателя за годишни инвестиции в системи за подобряване на земята

(378) По своя икономически характер инвестициите в системи за подобряване на земята, посочени в съображение 68, буква а), генерират приходи в дългосрочен план, които може да надхвърлят срока на договора за отдаване под наем и следователно може да водят до ползи за собственика на земята.

(379) Комисията посочва, че:

а) ангажиментът за годишни инвестиции в размер на […] EUR за подновяване на системите за подобряване на земята (съображение 68, буква а) е включен в договора за отдаване под наем, а освен това и договорът за продажба е включвал задължение за определени инвестиции (съображение 73, буква г);

б) срокът на договора за отдаване под наем е значително по-дълъг от пазарната практика (съображения 112 и 123);

в) само част от инвестициите в системи за подобряване на земята са били финансирани от Tartu Agro AS, т.е. ангажиментът за инвестиции (съображение 68, буква а) не е бил финансиран от Tartu Agro така, както е било договорено в първоначалния договор за отдаване под наем (съображения 96—99);

г) страните са се договорили (съображения 69 и 133) в края на договора за отдаване под наем подобренията да станат собственост на Министерството, което трябва да ги придобие на нормална пазарна стойност при изтичането на срока на договора за отдаване под наем.

(380) Комисията заключава, на първо място, с оглед на съображение 379, че само тези инвестиции, които представляват допълнителни инвестиции, произтичащи пряко от договора за отдаване под наем, може да имат отрицателно въздействие върху финансовото положение на Tartu Agro AS, т.е. при установяването и количественото определяне на предимството може да са от значение само инвестициите, направени с цел изпълнение на ангажимента за инвестиции, посочен в съображение 68, буква а). Що се отнася до твърдението на Tartu Agro AS, че следва да бъдат взети предвид всички негови инвестиции, Комисията отбелязва, на първо място, че инвестициите, които са извършени поради нормални стопански съображения, т.е. инвестициите на Tartu Agro AS, които не се изискват по договора за отдаване под наем, въпреки че полезният им живот би надхвърлил 25-годишния срок, не се основават на договора за отдаване под наем.

(381) Според Комисията е очевидно, че наемател, който обработва земя над 25 години в сферата на първичното производство, има стопански причини и за дългосрочни инвестиции. Поради това Комисията заключава, че Tartu Agro AS не е в състояние да представи валидни доводи, че всички негови инвестиции, по-специално инвестициите в допълнение към задълженията по договора за отдаване под наем, във взетата под наем земя следва да се разглеждат като част от плащането на наема.

(382) Второ, само инвестициите, действително финансирани от Tartu Agro AS, може да имат отрицателно въздействие върху финансовото положение на Tartu Agro AS. От решаващо значение е не номиналната стойност на ангажимента за инвестиции, а само частта от ангажимента, която действително е била изпълнена и финансирана от Tartu Agro AS. Що се отнася до инвестициите в системи за подобряване на земята, финансирани от трети страни (съображения 91—99), Комисията счита, че тези инвестиции не оказват неблагоприятно въздействие върху финансовото положение на Tartu Agro AS. Следователно само частта от ангажимента за инвестиции, която е била изпълнена за сметка на Tartu Agro AS, може да се разглежда като част от наема.

(383) Трето, що се отнася до условието на договора за отдаване под наем, съгласно което при определени условия подобренията може да станат собственост на Министерството, което трябва да ги придобие при изтичането на срока на договора за отдаване под наем (съображение 69, съображение 379, буква г) и т.н.), Комисията отбелязва, както е посочено по-долу. Може да се окаже, че някои от тези инвестиции продължават да имат остатъчна стойност в края на договора, но това не е сигурно. Възможно е Tartu Agro AS да си възстанови част от стойността на тези инвестиции в края на договора. Това обаче все още не е сигурно, докато договорът за отдаване под наем все още е в сила. Освен това във всеки случай Комисията отбелязва, че Tartu Agro AS на практика е поело финансово задължение, което е било на собственика.

(384) При това положение, тъй като данните за възможните бъдещи придобивания на остатъчната стойност на активите от страна на Министерството няма да бъдат налични преди изтичането на срока на договора за отдаване под наем и не е сигурно какви ще бъдат, от съображения за предпазливост Комисията приема, че инвестициите, за които е поет ангажимент и които са финансирани от Tartu Agro AS, следва да се считат за част от наема (вж. съображение 388, буква б) и съображение 389, буква а).

(385) Що се отнася до полезния живот на инвестициите, Комисията отбелязва, че ползите от инвестициите в системи за подобряване на земята, посочени в съображение 68, буква а), се споделят между страните, когато полезният живот на инвестициите надвишава срока на договора за отдаване под наем. Tartu Agro AS може да се възползва от инвестициите, за които е поело ангажимент, само през 25-годишния срок на договора за отдаване под наем. От останалата част от полезния живот се възползва наемодателят. Tartu Agro AS обаче също щеше да се възползва от тези инвестиции, ако те бяха платени от Естония, както е предвидено в член 16, параграф 1 от Закона за подобряването на земите (вж. съображение 180).

(386) Освен това в хипотезата, в която Tartu Agro AS би било в състояние да продължи дейността си в съответствие с принципа на действащото предприятие, натрупаната амортизация на инвестициите при изтичането на срока на договора за отдаване под наем представлява частта от инвестициите, от която се ползва Tartu Agro AS. От останалата част от инвестициите се ползва само наемодателят. Натрупаната амортизация представлява икономическата стойност на инвестициите, която е в интерес единствено на наемателя, а частта от инвестициите, която не е амортизирана, нито е придобита от наемодателя при изтичането на срока на договора за отдаване под наем, представлява икономическата полза на наемодателя от това договорно задължение.

(387) Комисията обаче отбелязва, че в хипотезата, в която Tartu Agro AS би било в състояние да продължи дейността си в съответствие с принципа на действащото предприятие, липсват съпоставителни данни за натрупаните амортизации в системите за подобряване на земята. Поради тази причина и от съображения за предпазливост Комисията приема, че инвестициите в системи за подобряване на земята имат неограничен полезен живот, т.е. размерът на инвестициите в системи за подобряване на земята, финансирани от Tartu Agro AS, не трябва да се намалява със сумата, която би представлявала икономическата полза за Tartu Agro AS.

(388) Въз основа на съображения 379—387, когато оценява наличието на предимство, от съображения за предпазливост Комисията приема, че:

а) инвестициите в системи за подобряване на земята, извършени в резултат на ангажимента за инвестиции, имат неограничен полезен живот, т.е. не се начисляват амортизации и наемодателят може да се възползва изцяло от тези инвестиции; и

б) в края на договора за отдаване под наем държавата не придобива, нито изплаща някаква компенсация за активите, финансирани от Tartu Agro AS в резултат на ангажимента за инвестиции.

(389) От съображение 388 следва, че:

а) ако все пак при изтичането на договора за отдаване под наем държавата придобие или плати компенсация за активите, финансирани в резултат на задължението за инвестиции, това може да доведе до нова мярка, която може да бъде подложена на оценка съгласно правилата за държавна помощ;

б) номиналната годишна стойност на ангажимента за инвестиции в размер на […] EUR, посочен в съображение 68, буква а), не следва да се счита за част от наема, плащан от Tartu Agro AS (като се има предвид, че ангажиментът невинаги е бил изпълняван);

в) вместо това 100 % от годишния размер на ангажимента за инвестиции, който е бил действително платен от Tartu Agro AS през дадена година, следва да се разглеждат като част от наема и да се добавят към годишното плащане на наема, когато се прави сравнение между наема и пазарната цена на референтните наеми.

(390) От гореизложеното следва, че ангажиментът за инвестиции, посочен в съображение 68, буква а), може да бъде добавен към годишните плащания на наема, когато се прави сравнение между наема и пазарната цена на референтните наеми, само до размера на сумата, която действително е била финансирана от Tartu Agro AS.

5.2.3.3.2.7. Срок и разпоредби относно корекциите на цените — оценка на икономическото въздействие и пазарното съответствие

(391) Що се отнася до 25-годишния срок на договора за отдаване под наем, той е значително по-дълъг от пазарната практика. По-специално в случая на споразуменията за отдаване под наем на Поземления съвет той обикновено е определен за фиксиран срок от пет години (вж. съображение 112). В този контекст Комисията отбелязва, че:

а) първоначално договореният годишен наем, който все още е бил приложим към момента на присъединяването на Естония към Европейския съюз, е […] EUR на календарна година за […] хектара (съображение 85); и

б) договорът за отдаване под наем не включва условие, което да позволява автоматични корекции на цените без съгласието на страните, тъй като включва само условията, посочени в съображения 63—66, които дават възможност на страните да коригират плащания наем при определени условия.

(392) Що се отнася до разглеждания случай и условията на договора за отдаване под наем, посочени в съображения 63—67, Комисията счита, че тези условия, които позволяват на страните да поискат намаляване или увеличаване на наема с разумна сума, ако дължимият от наемателя наем надвишава приходите или се отклонява с повече от половината от разумния наем, съответстващ на договорните задължения на двете страни, не представляват в адекватна степен подходящо условие за индексация. Условията на договора за отдаване под наем, които позволяват на страните да започнат процес за промяна на наема, не гарантират, че договореният наем следва по подходящ начин пазарните цени.

(393) Първо, това условие позволява корекция на наема само ако отклонението от нормалното равнище на пазарните цени е повече от 50 %.

(394) Второ, то изисква от страните да подават специално искане за корекция на наема.

(395) Трето, с него също така се прехвърля оперативен риск от наемателя на наемодателя, тъй като договорът за отдаване под наем включва условие, което позволява на наемателя да поиска намаляване на наема, ако същият надвишава приходите от обичайното управление на отдадената под наем земя.

(396) Следователно условието действително гарантира съответствие на договора за отдаване под наем с пазарните цени по време на срока му на действие.

(397) Поради това Комисията счита, че 25-годишният срок, без да бъдат включени разпоредби, като например условие за индексация, които биха гарантирали съответствие с пазарните цени, е характеристика на договора за отдаване под наем, която оказва съществено въздействие върху икономическите и финансовите резултати от този договор.

(398) Освен това Комисията отбелязва, че:

а) естонските органи не са предоставили предварителен анализ, в който да се прави оценка дали в първоначалната наемна цена е отчетен по подходящ начин срокът на договора за отдаване под наем;

б) подробните разпоредби на първоначалния договор за отдаване под наем, които на практика определят икономическото и финансовото въздействие на този договор, са сключени при преговорите в ограничен кръг, когато Tartu Agro AS е било държавно образувание (съображение 47).

(399) С оглед на гореизложеното Комисията счита, че предприятие не би могло да получи такива условия при нормални пазарни условия, тъй като първоначално договорената наемна цена не отчита в адекватна степен срока на действие и липсата на условие за индексация.

(400) Комисията заключава, че срокът на действие и разпоредбите, посочени в съображения 64—66, са характеристики на договора за отдаване под наем, които предприятие не би могло да получи при нормални пазарни условия.

(401) При нормални пазарни условия, като се вземе предвид срокът на първоначалния договор за отдаване под наем, наемателят не би имал рационална причина от икономическа, търговска и финансова гледна точка да ограничи своите възможности по отношение на увеличаването на цените чрез условията, посочени в съображения 64—66.

(402) Комисията също така не е съгласна с довода, представен от Tartu Agro AS, че страните по договор за отдаване под наем не могат постоянно да адаптират дългосрочен договор към пазарните условия (вж. съображение 192). Комисията припомня принципа на върховенство на правото на ЕС ([73]) и факта, че нито националното право, нито договор, подписан от държава членка, може да нарушават правилата за държавна помощ (вж. също съображение 285).

(403) Като се има предвид, че договорът за отдаване под наем включва условията, посочени в съображения 64—66, чрез които част от оперативния риск на наемателя се прехвърля на наемодателя, като по този начин се създава предимство за наемателя, Комисията заключава, че срокът на договора за отдаване под наем представлява негова характеристика тип „опция“, поради което няма отрицателен ефект за наемодателя, а срокът може само да увеличи стойността на предимството, когато се прави сравнение между годишното плащане на наема и пазарната цена на референтните наеми, която се основава на договори с по-кратък срок.

5.2.3.3.2.8. Разликата между наема, плащан от Tartu Agro AS, и пазарната цена на референтните наеми към датата на присъединяването на Естония към Европейския съюз

(404) През 2004 г. най-ниската пазарна цена на референтните наеми е била 10 EUR на хектар въз основа на доклада на Uus Maa (съображение 128, буква б), като се има предвид, че данните на Поземления съвет са налични едва след 2005 г.

(405) От това следва, че за 2 839,50 ha обработваема земя годишната пазарна цена на референтните наеми би била 28 395 EUR. Съответно за 2 920,98 ha земя, допустима за подпомагане по ОСП, годишната пазарна цена би била 29 209,80 EUR.

([73]) Решение на Съда от 15 юли 1964 г., *Flaminio Costa/E.N.E.L.*, дело 6-64, EU:C:1964:66.

(406) През 2004 г. годишният наем, плащан от Tartu Agro AS, т.е. сумата на наема без поземления данък или други финансови задължения, е бил […] EUR (съображение 85), т.е. […] EUR на обработваем хектар (2 839,50 ha) (съображение 148) или […] EUR на хектар, допустим за подпомагане по ОСП ([…] ha).

(407) Предвид съображение 390, когато наемът, плащан от Tartu Agro AS, бъде сравнен с пазарната цена на референтните наеми, ангажиментът за инвестиции (съображение 68, буква а) трябва да бъде включен като част от наема до размера, финансиран от Tartu Agro AS.

(408) През 2004 г. обаче Tartu Agro AS не е финансирало никакви инвестиции в системи за подобряване на земята (съображение 99).

(409) С оглед на гореизложеното Комисията заключава, че наемът, плащан от Tartu Agro AS ([…] EUR, […] EUR на обработваем хектар ([…] ha), сравнен с пазарната цена на референтните наеми (29 209,80 EUR, 10 EUR на хектар (най-ниската цена според доклада на Uus Maas, вж. съображения 128 и 332), е бил под пазарната цена.

(410) Заключението относно наличието на предимство остава същото и ако пазарната цена на референтните наеми, 10 EUR на хектар, бъде намалена с 20 % (както се предлага в доклада на Uus Maas), отчитайки по този начин максималния диапазон на точност на оценките (вж. съображения 132, 144 и 424).

(411) Само в хипотезата, в която Tartu Ago AS би финансирало ангажимента за инвестиции по номиналната му годишна стойност — […] EUR годишно, наемът би надхвърлил пазарната цена на референтните наеми — 10 EUR на хектар.

(412) От това следва, че предвид 25-годишния срок на договора за отдаване под наем и изгодните условия по отношение на бъдещите увеличения на цената, които едно предприятие не би могло да получи при нормални пазарни условия (съображение 399), договорът за отдаване под наем е генерирал икономическо предимство за Tartu Agro AS към датата на присъединяването на Естония към Европейския съюз.

5.2.3.3.2.9. Разликата между наема, плащан от Tartu Agro AS, и пазарната цена на референтните наеми към момента на предоговорените наеми след присъединяването на Естония към Европейския съюз

(413) Тъй като размерът на наема е бил предоговорен или едностранно увеличен след присъединяването (вж. раздел 2.5.4), Комисията извършва оценка дали преразгледаните наеми са били в съответствие с пазарната референтна стойност.

(414) Предвид съображение 335, след 2005 г. подходящата пазарна цена на референтните наеми се основава на данните на Поземления съвет за медианните цени на наемите в Естония, както е показано в съображение 111.

(415) С оглед на заключенията в раздел 5.2.3.3.2.6 относно преобразуването на наема в евро на хектар и относно пазарното съответствие и икономическото значение на финансовите задължения, трябва да се направят следните преобразувания и корекции, за да се изчисли разликата между пазарната цена на референтните наеми, т.е. данните на Поземления съвет, и действителния наем, плащан от Tartu Agro AS:

а) действително платеният наем през 2014 г. ([…] EUR), който е надвишавал договорения наем ([…] EUR), т.е. […] EUR, трябва да бъде разпределен като забавено плащане за 2012 г., когато действително платеният от Tartu Agro AS наем е бил по-малък от договорения;

б) годишният размер на ангажимента за инвестиции, действително финансиран и поет от Tartu Agro AS, трябва да се добави към годишния наем, платен от Tartu Agro AS (съображение 99); и

в) годишният размер на наема, т.е. наемът и добавената по предходната буква сума, действително платена от Tartu Agro (в евро годишно), трябва да се преобразува в стойност в евро на хектар, като се раздели на броя хектари, които са били допустими за подпомагане по ОСП през дадена година; или, като алтернатива, хектарите, допустими за подпомагане по ОСП през дадена година, трябва да бъдат умножени по пазарната цена на референтните наеми, т.е. данните на Поземления съвет.

(416) От това следва, че когато се изчислява разликата между действителния наем, плащан от Tartu Agro AS, и наема, който дружеството е трябвало да плаща към онзи момент при нормални пазарни условия, предговореният и едностранно увеличен наем е бил под пазарната цена на референтните наеми след 2005 г., когато годишният наем е бил коригиран, както е показано в таблицата по-долу (вж. таблица 18):

Таблица 18

Цена на наема спрямо пазарната цена на референтните наеми към момента, в който годишният наем е бил коригиран от страните

Година	Платен годишен наем	Ангажимент за инвестиции (сума, финансирана от AS Tartu Agro)	Наемна цена, сравнима с референтната цена	Референтна стойност за пазарната цена	Площ, допустима за подпомагане по ОСП Референтна цена, EUR/ha
2005 г.	[…]	[…]	5 112,93	102 014,71	[…] ha 34,60 EUR/ha
2007 г.	[…]	[…]	20 560,91	107 503,49	[…] ha 36,92 EUR/ha
2009 г.	[…]	[…]	56 211,59	153 903,79	[…] 52,90 EUR/ha

(417) Поради това Комисията заключава, че страните са договорили наем, който, макар и увеличен с годишния размер на ангажимента за инвестиции, финансиран от Tartu Agro AS, остава под цената, която дружеството би трябвало да плаща към онзи момент при нормални пазарни условия след присъединяването на Естония към Европейския съюз.

5.2.3.3.2.10. Разликата между наема, плащан от Tartu Agro AS, и пазарната цена на референтните наеми след 2005 г.

(418) С оглед на гореизложеното Комисията заключава, че разликата между годишния наем, плащан от Tartu Agro AS, и пазарната цена е резултат от:

а) първоначално договорения наем под пазарната референтна стойност (раздел 5.2.3.3.2.8);

б) изгодните условия по отношение на срока и условията за корекция на наема (раздел 5.2.3.3.2.7) и

в) преразгледания наем, който е бил договорен под пазарната цена (раздел 5.2.3.3.2.9).

(419) От това следва, че по отношение на изчисляването на разликата между действителния наем, плащан от Tartu Agro AS, и наема, който дружеството е трябвало да плаща към онзи момент при нормални пазарни условия, Комисията счита (вж. съображение 291), че трябва да бъдат сравнени годишният наем, плащан от Tartu Agro AS, и пазарната цена на референтните наеми, за да се определи дали земята е била отдадена под наем на Tartu Agro AS при изгодни условия.

(420) Тези преобразувания и корекции, които са описани в съображение 415, трябва да бъдат направени, за да се гарантира, че разликата между пазарната цена на референтните наеми, т.е. данните на Поземления съвет, и действителния наем, плащан от Tartu Agro AS, се основава на съпоставими стойности.

(421) Комисията отбелязва, че за по-голяма яснота предимството се оценява на годишна база, въпреки че предполагаемото предимство е било предоставено на Tartu Agro AS, когато земята е била отдадена под наем на дружеството под пазарната цена, т.е. когато плащането на наем под пазарната цена е било дължимо два пъти годишно, на 1 юли и на 1 декември (вж. съображение 508).

(422) Както е показано в таблицата по-долу (вж. таблица 19), от 2015 г. до 2019 г. действително платеният от Tartu Agro AS наем, увеличен с размера на ангажимента за инвестиции в системи за подобряване на земята, действително финансиран от Tartu Agro AS, е бил под годишната пазарна цена на референтните наеми.

Таблица 19

Годишен наем, плащан от Tartu Agro AS, спрямо пазарната цена на референтните наеми

Година	Платен наем (EUR/година)	Ангажимент за инвестиции, действително финансиран от Tartu Agro AS (EUR/година)	Пазарна цена на референтните наеми (EUR/ha) (Поземлен съвет)	Хектари (допустими за подпомагане по ОСП)	Пазарна референтна стойност (EUR/ha) (Поземлен съвет)	Разлика (EUR/година)
Колона	A (съображение 85)	B (съображение 99)	C = D * E	D (съображение 87)	E (съображение 111)	F = C – (A+B)
2005 г.	[…]	[…]	102 014,71	[…]	34,60	[…]
2006 г.	[…]	[…]	68 893,23	[…]	23,66	[…]
2007 г.	[…]	[…]	107 503,49	[…]	36,92	[…]
2008 г.	[…]	[…]	120 170,02	[…]	41,30	[…]
2009 г.	[…]	[…]	153 903,79	[…]	52,90	[…]
2010 г.	[…]	[…]	106 548,77	[…]	36,58	[…]
2011 г.	[…]	[…]	161 581,10	[…]	55,88	[…]
2012 г.	[…]	[…]	233 335,55	[…]	80,39	[…]
2013 г.	[…]	[…]	354 266,69	[…]	122,31	[…]
2014 г.	[…]	[…]	319 693,27	[…]	109,85	[…]
2015 г.	[…]	[…]	315 302,97	[…]	107,63	[…]
2016 г.	[…]	[…]	279 097,73	[…]	95,27	[…]
2017 г.	[…]	[…]	257 888,79	[…]	88,00	[…]
2018 г.	[…]	[…]	295 672,48	[…]	101,03	[…]
2019 г.	[…]	[…]	336 331,57	[…]	115,13	[…]

(423) От това следва, че тъй като договорът за отдаване под наем не е бил в съответствие с пазара по отношение на неговата наемна цена, срок, условия за индексация (раздел 5.2.3.3.2.7) и изпълнение (раздел 5.2.3.4), с въпросния договор земята е била отдадена под наем на Tartu Agro AS под пазарната цена. Комисията заключава, че разликата — по-специално когато се направи сравнение с наема, плащан от Tartu Agro AS — която се вижда в таблицата по-горе, показва предимство при ценообразуването на договора за отдаване под наем, сключен от естонските органи.

5.2.3.3.2.10.1. Анализ на чувствителността по отношение на подходящите данни за пазарните цени

(424) Анализът на чувствителността е метод, който се използва, за да се определи как различните променливи или фактори в даден модел или система могат да повлияят на резултата. Това включва промяна на променливите една по една, за да се види колко се променя резултатът. В този контекст, що се отнася до чувствителността на разликата в цените по отношение на точността на пазарната цена на референтните наеми, Комисията отбелязва, че заключението остава същото, дори ако подходящата пазарна цена на референтните наеми бъде намалена с 20 %. Освен това Комисията отбелязва, че:

а) в доклада на Uus Maa се посочва, че оценката е с точност около средната и действителният наем може да се различава с ± 20 %;

б) в последния експертен доклад (макар и той да включва приблизителна оценка само за 2020 г.) — доклада на Domus, се посочва, че точността на оценката в него е ± 10 %;

в) информацията за качеството показва, че земята, отдадена под наем по договора за отдаване под наем, има по-високо качество от земята, отдавана под наем от Поземления съвет.

5.2.3.3.2.10.2. Анализ на чувствителността по отношение на другите налични източници на пазарната цена

(425) Що се отнася до данните на Поземления съвет, Комисията отбелязва, че те представляват реализирани пазарни цени за земеделска земя, отдадена под наем от правителството. От това следва, че тъй като наемодателят е правителството, в настоящия случай те представляват относимия пазар за отдаване на земя под наем, т.е. набора от сделки, съпоставими в най-голяма степен с договора за отдаване под наем; такива данни има едва след 2004 г.

(426) Що се отнася до последователността на наличните референтни наеми, Комисията отбелязва, че:

а) в доклада на Pindi Kinnisvara от 12 април 2013 г. се посочва, че при подновяването на действащи договори и при новите договори цените са между 50 EUR и 100 EUR на хектар, а понякога и по-високи в райони с добра логистика и в конкурентоспособни райони;

б) в доклада на Uus Maa се отбелязва, че диапазонът на наемите е между 30 EUR и 50 EUR на хектар от 2010 г. до 2014 г., т.е. в доклада на Pindi Kinnisvara са отчетени по-високи пазарни цени от тези в доклада на Uus Maa;

в) в данните на Поземления съвет се посочват наеми от 80,39 EUR на хектар за 2012 г. и 122,31 EUR на хектар за 2013 г.; и

г) Статистическата служба на Естония отчита наеми от 26 EUR на хектар за 2012 г.

(427) Комисията заключава, че докладът на Pindi Kinnisvara, поръчан от Tartu Agro AS и оттеглен от естонските органи, не противоречи на данните на Поземления съвет. Данните на Поземления съвет следва да показват по-високи наеми в сравнение с доклада на Pindi Kinnisvara, тъй като наемите на публична земя са по-високи, отколкото наемите на частна земя (съображение 314), а наблюденията в доклада на Pindi Kinnisvara не са ограничени до наемите на публична земя, докато данните на Поземления съвет са ограничени само до тях.

(428) Що се отнася до доклада на Uus Maa, Комисията заключава, че в него е представена разумна, последователна и предпазлива пазарна цена на референтните наеми, тъй като ценовите диапазони в него са близки до данните на Статистическата служба на Естония, които поради причините, обяснени в съображение 109 и потвърдени от доклада на Uus Maa (съображение 135), представляват приблизителна оценка на цената, която е под пазарната цена. Въпреки това, както е обяснено по-горе, докладът на Uus Maa е най-добрата налична референтна цена за 2004 г., която все пак може да се счита за надеждна.

(429) Що се отнася до доклада на Domus, Комисията отбелязва, че датата на оценката ([74]) в него е 18 февруари 2020 г. и че този доклад не предоставя оценки на цените със задна дата за отдадената под наем земя.

(430) Комисията заключава, че докладът на Domus не е от особено значение (съображение 313) за настоящото разследване, тъй като в него се предоставят приблизителни оценки за 2020 г., която не е засегната от настоящото разследване (вж. съображения 15 и 144).

(431) В таблиците по-долу е дадено обобщение на наличните данни за цените.

Таблица 20

Налични източници на данни за цените за 2014 г.

2014 г.	EUR/ha	Вид източник на данни	Коментар
Единни плащания на площ	114,09	Единни плащания на площ, получени от наемателя	Приходи за наемателя; според експертите наемите на земята следват отблизо нивото на единните плащания на площ
Статистическа служба на Естония	58	Статистически данни в област Tartu	Според експерти и според Естония пазарните цени всъщност са по-високи от тези в статистическите данни (вж. съображение 304). Освен това данните не са ограничени до наемите на публична земя, които имат по-високи ценови равнища в сравнение с наемите на частна земя.

([74]) Датата на оценката е датата, на която е докладван резултатът от оценката (наемът).

2014 г.	EUR/ha	Вид източник на данни	Коментар
Pindi Kindisvara	50—100, над 100	Експертно становище въз основа на наблюдаваните на пазара цени	В районите с добра логистика и конкурентоспособните райони наемите може да бъдат по-високи от 100 EUR на хектар.
Pindi Kindisvara	20—30	Експертно становище, в което се вземат предвид характеристиките на площта	Експертно становище, в което се взема предвид, че 90 % от земята представляват обработваема земя с привлекателно местоположение в област Tartu, както и че има ангажимент за инвестиции в размер на 104 EUR на хектар (в доклада не се посочва дата на оценката и не се обяснява как ангажиментът за инвестиции в размер на 104 EUR е взет предвид в приблизителната оценка на цените) (вж. съображение 116).
Uus Maa	50	Експертно становище въз основа на наблюдаваните на пазара цени	50 EUR на хектар е приблизителната цена в края на времевия диапазон. Приблизителната цена е с 20 % точност. (В доклада не се дава обяснение как е извършена оценката на цените за годините след присъединяването към ЕС).
Поземлен съвет	109,85	Средна стойност на медианните трансакции в Естония	Данни за цените на действителни наеми на публична земя в Естония (вж. съображение 425).

(432) С оглед на гореизложеното, като се има предвид също така, че единните плащания на площ са фактор, който оказва въздействие върху цените на наемите за земята, Комисията заключава, че другите приблизителни оценки на цените не подкопават заключението, че ценовото равнище, изчислено въз основа на подходящата пазарна цена на референтните наеми, т.е. данните на Поземления съвет, предоставя най-точната оценка на цените след 2005 г.

5.2.3.3.2.10.3. Анализ на чувствителността по отношение на срока

(433) Комисията:

а) признава, с оглед на съображение 112, че данните на Поземления съвет по принцип се основават на договори за отдаване под наем със срок от 5 години, докато разглежданият договор за отдаване под наем е със срок 25 години;

б) счита, че договорът за отдаване под наем не включва адекватно условие за индексация (съображение 397), въпреки че договореният наем е бил изменен и зависи от единните плащания на площ.

(434) Що се отнася до разликата в срока между наема, плащан от Tartu Agro AS, и пазарната цена на референтните наеми в данните на Поземления съвет, Комисията счита, че предпазливият подход е да се направи сравнение на разликите между наемната цена, плащана от Tartu Agro AS, и пазарната цена, която се фиксира на всеки пет години.

(435) Пазарната цена на референтните наеми, която се фиксира на всеки пет години, съответства на пазарната практика на Поземления съвет и следователно съответства на наемната цена, която частен оператор, действащ при нормални конкурентни условия, вероятно би определил.

(436) Комисията отбелязва, че при този подход ценовият риск е изключен от предимството (вж. съображение 294).

(437) Освен това:

а) този подход съответства на хипотетична ситуация, при която земята по договора за отдаване под наем би била отдадена под наем при условия, подобни на тези, при които държавата отдава земя под наем в нормалната практика чрез действията на Поземления съвет; и

б) при този подход се счита, че единственото важно доказателство е информацията, която е била налична, и промените, които са били предвидими към момента на изменение на договора за отдаване под наем от страните.

(438) Таблицата, посочена в съображение 422 (вж. таблица 19) показва, че дори и пазарната цена на референтните наеми да беше фиксирана през 2005 г., 2010 г. и 2015 г., наемът, плащан от Tartu Agro AS, би бил по-нисък от пазарната цена, която Tartu Agro би платило при нормални пазарни условия.

(439) Комисията заключава, че както е показано, заключението относно наличието на предимство остава същото, дори и подходящата пазарна цена на референтните наеми да се фиксира на всеки пет години.

5.2.3.3.2.11. Второстепенната претенция на Tartu Agro AS, че предполагаемото предимство е било премахнато, когато Естония е продала дяловете си в Tartu Agro AS

(440) Tartu Agro AS е представило второстепенна претенция, че предполагаемото предимство е премахнато поради приватизацията и сливането. Освен това Tartu Agro AS твърди, че мерките, приватизацията и сливането следва да се разглеждат като една сделка.

(441) Първо, Комисията отбелязва, че сливането не е сделка с активи, а сделка с дялове. Дружеството OÜ Tartland е слято с Tartu Agro AS, което означава, че правната приемственост между Tartu Agro AS и слятото предприятие е ясна и непрекъсната. От това следва, че Tartu Agro AS е правоприемник във всяко отношение на предишното юридическо лице със същото наименование — Tartu Agro AS. Ползата не е премахната по никакъв начин, а е пренесена от Tartu Agro AS, което се счита за същото юридическо лице по закон поради правоприемството.

(442) Второ, що се отнася до твърденията на Tartu Agro AS, че сливането и първоначалното отдаване на земята под наем представляват една сделка и приватизацията премахва всяко предимство, Комисията признава, че в определени случаи няколко последователни мерки на държавна намеса може за целите на прилагането на член 107, параграф 1 от ДФЕС да се разглеждат като една-единствена, когато последователните мерки на държавна намеса са така тясно свързани предвид хронологията на приемането им, целта им и положението на предприятието към момента на приемането им, че е невъзможно да бъдат отделени една от друга.

(443) Комисията отбелязва, че в разглеждания случай няма доказателства в подкрепа на твърдението на Tartu Agro AS, посочено в съображения 226 и 227, че отдаването под наем, приватизацията и сливането следва да се разглеждат като една сделка, тъй като Естония е имала за цел да увеличи максимално приходите си от продажби чрез отдаване под наем на земята под пазарната цена.

(444) Приватизацията не е извършена веднага след отдаването под наем. Второ, Комисията отбелязва, че не съществува презумпция за обща приложимост, според която сама по себе си продажбата на предприятие, ползващо се от помощ, премахва икономическото въздействие на помощта.

(445) Освен това Комисията отбелязва, че ([75]):

а) според административното решение за продажбата на дяловете в Tartu Agro AS на OÜ Tartland офертата на OÜ Tartland е била избрана, тъй като е включвала по-големи ангажименти за инвестиции в сравнение с оферента, който е предложил офертата с най-висока покупна цена;

б) договорът за продажба е включвал ангажименти за запазване на заетостта и продължаване на селскостопанската производствена дейност, както е посочено подробно в договора за продажба; и

([75]) Комисията отбелязва, че във връзка с настоящото решение не оценява дали е предоставена допълнителна помощ в контекста на приватизацията, а ограничава своята оценка до предимството в обхвата на решението за откриване на процедурата.

в) договорът за продажба е включвал задължения за купувача или да извърши инвестиции, или да управлява Tartu Agro AS така, че да извърши инвестиции в срок от пет години, както е посочено в договора за продажба (раздел 2.5.3).

(446) Комисията отбелязва, че не е била избрана най-високата оферта за покупка (съображение 72). Освен това критериите за подбор, т.е. размерът на инвестициите, управлявани или извършени от Tartu Agro AS, не са изисквали OÜ Tartland да инвестира допълнителен капитал, а единствено да управлява инвестициите на Tartu Agro AS.

(447) Освен това договорът за продажба е включвал ангажименти за инвестиции, заетост и производствена дейност, с които се преследват обществени цели. Частен инвеститор не би включил тези ангажименти в споразумение за продажба, когато продава своите активи.

(448) Поради това Комисията счита, че отдаването под наем не е само подготвително действие за приватизацията, както твърди Tartu Agro AS, и отдаването под наем и приватизацията са две отделни сделки. Освен това приватизацията не показва, че Естония е действала като частен инвеститор при отдаването на земята под наем.

(449) Комисията счита, че нормален икономически оператор не би бил готов да предпочете ангажименти за инвестиции пред по-висока продажна цена или да включи подробни условия за бъдещ среден брой служители. Комисията заключава, че изпълнението на приватизацията не показва продажната цена на дяловете на Tartu Agro AS да е отразявала напълно последиците от предполагаемата помощ и че приватизацията следва да бъде допълнително разгледана.

(450) Накрая, Комисията отбелязва, че изпълнението на първоначалния договор за отдаване под наем, а именно неговите изменения, с които наемите се определят на ниво, по-ниско от пазарната цена на референтните наеми, е станало след сливането и датата на присъединяване на Естония към Европейския съюз.

(451) С оглед на гореизложеното Комисията заключава, че приватизацията и сливането не са премахнали предимството, както твърди Tartu Agro AS.

5.2.3.4. Пазарно съответствие на изпълнението на договора за отдаване под наем

(452) Предимство по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС може да е налице, ако изпълнението на договора за отдаване под наем от страна на Естония не съответства на нормалните пазарни практики и ако така се намаляват разходите, които нормално биха били включени в бюджета на Tartu Agro AS.

(453) В разглеждания случай Комисията отбелязва, че:

а) първо, първоначалният договор за отдаване под наем включва условие (съображения 62—67), че наемът подлежи на преразглеждане веднъж годишно при определени условия; това преразглеждане обаче не се извършва систематично, тъй като наемът е предоговорен и адаптиран три пъти (съображение 76);

б) второ, първоначалният договор за отдаване под наем позволява изменения, когато съответното изменение произтича от законодателството; следователно когато през 2004 г. в Естония са влезли в сила правилата на ЕС за държавна помощ, първоначалният договор за отдаване под наем е позволявал изменения без съгласието на страните, но такива увеличения на наема не са извършени; и

в) трето, въпреки че първоначалният договор за отдаване под наем е бил изменян и годишният наем е бил увеличаван след 2004 г., наемът остава под пазарната цена на референтните наеми ([76]) (раздели 5.2.3.3.2.4 и 5.2.3.3.2.5).

(454) Следователно Комисията заключава, че през времевия период, обхванат от решението, Естония не е приложила всички възможности за увеличаване на наема, които договорът за отдаване под наем е позволявал.

(455) Частен оператор, действащ при нормални условия на пазарна икономика, би използвал наличните възможности за увеличаване на наема.

([76]) Позоваването на измененията на договора за отдаване под наем изключва изменението, извършено от Естония, за да се съобрази с първоначалното решение.

(456) Следователно договорът за отдаване под наем не е станал изгоден единствено поради първоначално договореното ценово равнище на наема и развитието на общия пазар или увеличенията на цените, но също и поради действията на Естония или по-скоро нейното бездействие от 2004 г. до 31 декември 2019 г.

5.2.3.5. Заключение относно наличието на предимство

(457) Комисията стига до заключението, че мерките са предоставили предимство на Tartu Agro AS по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС.

(458) Договорът за отдаване под наем и неговото изпълнение генерират икономическа полза за Tartu Agro AS от датата на присъединяването на Естония към Европейския съюз до 31 декември 2019 г. Предимството е под формата на 25-годишен договор за отдаване под наем, с който земеделска земя се предоставя на цена под пазарната, която предприятие не би могло да получи при нормални пазарни условия ([77]) (съображения 423 и 454—456).

5.2.4. *Избирателност*

(459) Мерките не отговарят на критериите за схема, тъй като с тях земята не е предоставена под наем на бенефициер, който е определен по общ и абстрактен начин, а на едно-единствено предприятие, специално избрано и посочено поименно в първоначалния договор за отдаване под наем; освен това мерките са свързани с конкретно отдаване под наем на земя, управлявана от наемателя, и условията, определящи икономическото и финансовото въздействие на договора за отдаване под наем, са резултат от преговорите между наемодателя и наемателя.

(460) От това следва, че тъй като предоставят предимство на едно-единствено предприятие — Tartu Agro AS, докато други предприятия в сравнимо правно и фактическо положение не получават същото предполагаемо предимство, мерките представляват индивидуална помощ.

(461) Когато се разглежда индивидуална помощ, идентифицирането на икономическото предимство позволява по принцип да се предположи избирателността на дадена мярка ([78]). Това е така, независимо дали на съответните пазари има оператори, които са в сравнимо фактическо и правно положение. Следователно Комисията стига до заключението, че мерките са избирателни по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС.

5.2.5. *Нарушаване на конкуренцията и търговията между държавите — членки на ЕС*

(462) Като предоставя предимство, мярката укрепва конкурентното положение на бенефициера на пазара. Според съдебната практика на Съда самият факт, че едно предприятие е укрепило конкурентното си положение спрямо други конкурентни предприятия, като са му предоставени икономически облаги, които иначе не би получило в обичайния ход на осъществяване на своята дейност, е знак за евентуално нарушаване на конкуренцията ([79]).

(463) Въз основа на съдебната практика на Съда предимство, предоставено на предприятие, изглежда оказва въздействие върху търговията между държавите членки, когато предприятието осъществява дейност на пазар, отворен за търговия в рамките на ЕС ([80]).

(464) Търговията в рамките на ЕС се реализира в първичния сектор на селското стопанство, в който бенефициерът осъществява дейност; този сектор е отворен за конкуренция на равнището на ЕС и следователно е чувствителен към всяка мярка в полза на производството в една или повече държави членки. Освен това Комисията отбелязва, че капацитетът за селскостопанско производство, свързан със земеделската земя, е предмет на търговия и инвестиции в рамките на Европейския съюз. По-специално Комисията отбелязва, че Tartu Agro AS осъществява дейност в сектор, в който предприятията са предимно МСП. Следователно мерките биха могли да нарушат или да заплашат да нарушат конкуренцията и да засегнат търговията между държави членки.

([77]) Вж. Решение на Общия съд от 13 юли 2022 г., *Tartu Agro/Комисия*, T-150/20, EU:T:2022:443, т. 35.

([78]) Решение на Общия съд от 29 септември 2021 г., *TUIfly GmbH/Комисия*, ECLI:EU:T:2021:625, т. 65, и цитираната в него съдебна практика. Вж. също Решение на Съда от 4 февруари 2016 г., *Orange/Комисия*, ECLI:EU:T:2016:78, т. 64.

([79]) Решение на Съда от 17 септември 1980 г., *Philip Morris Holland BV/Комисия на Европейските общности*, дело 730/79, ECLI:EU:C:1980:209.

([80]) Вж. по-специално Решение на Съда от 13 юли 1988 г., *Френска република/ Комисия на Европейските общности*, дело 102/87, ECLI:EU:C:1988:391, и Решение на Общия съд от 28 октомври 2015 г., *Hammar Nordic Plugg AB/Европейска комисия*, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, т. 123.

5.2.6. *Заключение относно наличието на помощ*

(465) Комисията заключава, че през времевия период, обхванат от настоящото решение (съображение 240), с договора за отдаване под наем, неговите изменения и изпълнението му се предоставя помощ на Tartu Agro AS поради следните причини:

а) мерките може да бъдат приписани на държавата и са финансирани чрез използване на държавни ресурси (раздел 5.2.1);

б) предоставя се избирателно (раздел 5.2.4) предимство (раздел 5.2.3.5) на Tartu Agro AS, което е предприятие (раздел 5.2.2); и

в) мерките нарушават или заплашват да нарушат конкуренцията и засягат търговията между държавите членки (раздел 5.2.5).

(466) От това следва, че мерките отговарят на всички условия по член 107, параграф 1 от ДФЕС и следователно включват държавна помощ.

5.3. **Законосъобразност на помощта**

(467) Договорът за отдаване под наем между Министерството и Tartu Agro AS е бил сключен през 2000 г. и следователно е бил действащ преди присъединяването на Естония към Европейския съюз.

(468) При все това той не изпълнява условията за това да бъде счетен за съществуваща помощ, както е определено в член 1, буква б) от Регламент (ЕС) 2015/1589 за установяване на подробни правила за прилагането на член 108 от Договора за функционирането на Европейския съюз, във връзка с приложение IV към Акта за присъединяване на Чешката република, Естония, Кипър, Латвия, Литва, Унгария, Малта, Полша, Словения и Словакия ([81]), тъй като в съответствие с глава 4, точка 4 „Земеделие“ от приложение IV, за да бъде счетена за съществуваща помощ, мярката за помощ се съобщава на Комисията в срок от четири месеца от датата на присъединяване, а всяка друга помощ се счита за нова помощ.

(469) Тъй като не е постъпило такова уведомление, каквото е посочено в съображение 468, настоящите мерки представляват нова помощ по смисъла на член 1, буква в) от Регламент (ЕС) 2015/1589. Предвид гореизложеното с мерките се предоставя неправомерна помощ, тъй като е била приведена в действие нова помощ в нарушение на член 108, параграф 3 от ДФЕС; поради това, че не са подали уведомление за мерките, преди да ги приведат в действие, естонските органи не са спазили задълженията си по член 108, параграф 3 от ДФЕС.

5.4. **Съвместимост на помощта**

(470) Държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС, като цяло е несъвместима с функционирането на вътрешния пазар, освен когато тя може да се възползва от някои от дерогациите, предвидени в ДФЕС.

(471) Мерките, посочени в съображение 28, не са схема за помощ, а представляват помощ *ad hoc*, тъй като сделката за отдаване под наем предполагаемо предвижда помощ за предприятие — Tartu Agro AS, което е посочено в първоначалния договор за наем като наемател.

(472) Съгласно член 107, параграф 3, буква в) от ДФЕС дадена помощ може да бъде счетена за съвместима с вътрешния пазар, ако бъде установено, че тя има за цел да улесни развитието на някои икономически дейности или на някои икономически региони, доколкото тази помощ не засяга по неблагоприятен начин условията на търговия до степен, която противоречи на общия интерес.

(473) Следователно съвместимата помощ съгласно посочената разпоредба от Договора трябва i) да допринася за развитието на някои икономически дейности или на някои икономически региони и ii) да не нарушава конкуренцията по начин, който противоречи на общия интерес.

(474) В съответствие с известието на Комисията за определяне на приложимите правила при оценка на незаконосъобразната държавна помощ ([82]) всяка неправомерна помощ съгласно член 1, буква е) от Регламент (ЕС) 2015/1589 следва да се преценява съгласно правилата и насоките, които са в сила в момента на предоставяне на помощта.

([81]) ОВ L 236, 23.9.2003 г., стр. 17.
([82]) ОВ C 119, 22.5.2002 г., стр. 22.

(475) Въпреки че Естония не е представила никакви доводи относно съвместимостта, Tartu Agro AS твърди, че държавната помощ би била съвместима с вътрешния пазар поради икономическата ситуация, в контекста на която е бил сключен договорът за отдаване под наем, и факта, че Tartu Agro AS е действало като отговарящ на стандартите на ОИСР център за размножаване на семена и като учебно-опитна база за естонския Университет за науки за живота (съображения 228—230).

(476) Комисията отбелязва, че тъй като Tartu Agro AS осъществява дейност в сектора на горското стопанство и в първичния сектор на селското стопанство, мярката трябва да бъде разгледана с оглед на Насоките на Общността за държавни помощи в секторите на земеделието и горското стопанство за периода 2000—2006 г. ([83]) (наричани по-долу „Насоките за периода 2000—2006 г.“) и последващите насоки (съображение 480).

(477) Комисията отбелязва, че договорът за отдаване под наем не включва никакви характеристики, които биха довели до подобрение, което пазарът не е в състояние да постигне сам, или биха променили поведението на Tartu Agro AS по такъв начин, че то да започне допълнителна дейност, която не би предприело без помощта или би я предприело, но по ограничен или различен начин.

(478) Като цяло държавна помощ под формата на неправомерно ниски наеми за земя представлява оперативна помощ поради това, че намалява обичайните оперативни разходи на бенефициера.

(479) Оперативната помощ се счита *prima facie* за несъвместима с вътрешния пазар, по-специално съгласно член 107, параграф 3, буква в) от ДФЕС ([84]).

(480) От това следва, че мерките не са насочени към констатирана неефективност на пазара. Следователно отрицателните ефекти на нарушаване на конкуренцията и търговията надделяват над възможните положителни ефекти от мерките. Следователно Комисията счита, че тази мярка не може да бъде обявена за съвместима въз основа на Насоките за периода 2000—2006 г. Тези мерки не може да бъдат обявени за съвместими и съгласно Насоките на Общността за държавни помощи в секторите на земеделието и горското стопанство за периода 2007—2013 г. ([85]), Насоките на Европейския съюз за държавната помощ в секторите на селското и горското стопанство и в селските райони за периода 2014—2020 г. ([86]), нито въз основа на Насоките на Комисията от 2022 г. за държавната помощ в секторите на селското и горското стопанство и в селските райони ([87]), които понастоящем са в сила.

(481) Що се отнася до твърденията на Tartu Agro AS, че всяко предимство би представлявало компенсация за неговите услуги и за стратегическото му значение за Естония, Комисията отбелязва, че макар договорът за отдаване под наем да включва условия, които задължават Tartu Agro AS да извършва дейност в първичния сектор на селското стопанство, в него или в договора за продажба не са посочени никакви количествено измерими задължения за предоставяне на обществена услуга. Договорът за отдаване под наем и договорът за продажба задължават Tartu Agro AS само да извършва дейност в първичния сектор на селското стопанство и да поддържа определен брой служители.

(482) Освен това естонските органи не твърдят, че Agro AS има специални задължения за предоставяне на обществена услуга след 2004 г., като няма и други признаци, които да показват това.

(483) Освен това първичното селскостопанско производство в Естония се осигурява в условията на пазарна среда. По-специално отдаването под наем на земеделска земя е свързано със стопанска дейност. Що се отнася до твърденията относно значението на Tartu Agro AS за осъществяването на отговарящо на стандартите на ОИСР размножаване на семена и на учебно-опитна дейност (съображения 228—230), тези цели не са били ясно определени задължения за предоставяне на обществена услуга. Освен това евентуалната компенсация за тези услуги под формата на цена на наема под пазарната, по-специално чрез обвързване на наема с единното плащане на площ (съображение 80), не е изчислена и установена по обективен и прозрачен начин. Освен това дори и стоките или услугите, свързани със семена, опити или изследвания, да са били финансирани чрез продажбата на предприятие, което се възползва от договор за отдаване под наем под пазарната стойност, тези услуги не са били придобити чрез прозрачна и недискриминационна тръжна процедура (раздел 5.2.3.1).

([83]) ОВ C 28, 1.2.2000 г., стр. 2.

([84]) Решение на Съда от 19 септември 2000 г., *Германия/Комисия*, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, т. 30; Решение на Съда от 9 юни 2011 г., *Comitato „Venezia vuole vivere“/Комисия*, съединени дела C-71/09 P, C-73/09 P и C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, т. 136, и Решение на Първоинстанционния съд от 8 юни 1995 г., *Siemens/Комисия*, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, т. 48.

([85]) ОВ C 319, 27.12.2006 г., стр. 1.

([86]) ОВ C 204, 1.7.2014 г., стр. 1. Изменени с известията, публикувани в ОВ C 390, 24.11.2015 г., стр. 4; ОВ C 139, 20.4.2018 г., стр. 3 и ОВ C 403, 9.11.2018 г., стр. 10.

([87]) ОВ C 485, 21.12.2022 г., стр. 1.

(484) При всички положения не са били приведени достатъчно доказателства за това, че мярката е била необходима и пропорционална, за да се постигнат някакви цели от общ интерес. Естония не е изтъкнала каквито и да било доводи относно съвместимостта и при всички положения разглежданите мерки следва да се считат за оперативна помощ. Следователно Комисията не намира никакви основания да обяви помощта за съвместима с вътрешния пазар по смисъла на член 107, параграф 3 от ДФЕС.

(485) Поради това Комисията стига до заключението, че отдаването под наем на земята на Tartu Agro AS от Министерството представлява държавна помощ (раздел 5.2.6), която е неправомерна (раздел 5.3) и несъвместима (съображение 484) с вътрешния пазар на основание член 107, параграф 1 от ДФЕС.

5.5. **Възстановяване**

(486) Според ДФЕС и установената съдебна практика на съдилищата на Съюза Комисията е компетентна да вземе решение дали съответната държава членка трябва да измени или отмени помощта, когато е констатирала, че въпросната помощ е несъвместима с вътрешния пазар ([88]). Съдилищата на Съюза също така последователно постановяват, че задължението на дадена държава членка да отмени помощта, която Комисията смята за несъвместима с вътрешния пазар, има за цел да възстанови съществуващото преди това положение ([89]).

(487) В този контекст съдилищата на Съюза са установили, че тази цел е постигната, след като получателят е възстановил сумите, отпуснати като неправомерна помощ, като по този начин е загубил предимството, с което се е ползвал пред своите конкуренти на вътрешния пазар, и след като е възстановено положението преди изплащането на помощта ([90]).

(488) В съответствие със съдебната практика член 16, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2015/1589 гласи, че „[к]огато са взети отрицателни решения в случаи с неправомерна помощ, Комисията решава съответната държава членка да вземе всички необходими мерки за възстановяване на помощта от бенефициера“.

(489) Следователно, като се има предвид, че въпросната мярка е била приложена в нарушение на член 108, параграф 3 от ДФЕС и трябва да се смята за неправомерна и несъвместима помощ, тя трябва да бъде възстановена, за да се възстанови положението, съществувало на вътрешния пазар преди предоставянето ѝ.

(490) С оглед на съображение 489 и като се има предвид, че естонските органи са извършили възстановяване въз основа на първоначалното решение, те трябва да изпълнят задължението си за запазване на съществуващото положение и да определят дали вече възстановената сума съответства на неправомерната и несъвместима помощ в нейната цялост, заедно с лихвите, или е необходимо бъдещо възстановяване или обезщетение.

(491) От гореизложеното следва, че Естония трябва да възстанови всяка сума, която не е обхванатата от предишното извършено от Tartu Agro AS възстановяване, считано от прекъсването на давностния срок, т.е. 14 август 2004 г. (вж. раздел 5.5.1.), до 31 декември 2019 г., поради причините, обяснени в съображения 29 и 239 и заключението в съображение 498.

5.5.1. *Давностен срок*

(492) В член 17 от Регламент (ЕС) 2015/1589 е предвидено, че правомощията на Комисията за възстановяване на помощ са предмет на давностен срок от десет години („давностен срок“).

(493) В член 17 от Регламент (ЕС) 2015/1589 също така е предвидено, че всяко действие, предприето от Комисията или от дадена държава членка, която действа по искане на Комисията, по отношение на неправомерната помощ, прекъсва давностния срок.

([88]) Решение от 12 юли 1973 г., *Комисия/Германия*, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, т. 13.
([89]) Решение от 21 март 1990 г., *Белгия/Комисия*, C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, т. 66.
([90]) Решение от 17 юни 1999 г., *Белгия/Комисия*, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, т. 64 и 65.

(494) Давностният срок започва да тече в деня, в който неправомерната помощ е предоставена на бенефициера ([91]). Следва да се отбележи, че 10-годишният давностен срок, предвиден в член 17 от Регламент (ЕС) 2015/1589, „не изразява по никакъв начин общ принцип, според който новата помощ се преобразува в съществуваща помощ, а само изключва възстановяването на помощ, установена повече от 10 години преди първата намеса на Комисията ([92])“. От това следва, че съгласно член 17 от Регламент (ЕС) 2015/1589 Комисията може да разпореди възстановяване само по отношение на помощ, от която бенефициерът се е ползвал през десетте години, предхождащи нейното първо действие.

(495) В контекста на разглежданите мерки договорът за отдаването под наем на земеделска земя е бил подписан между Министерството и Tartu Agro AS на 16 ноември 2000 г. (съображение 28, буква а) и продължава да действа оттогава. Условията за определяне на наема обаче са били предоговорени на 14 януари 2005 г., на 21 март 2007 г. и на 12 май 2009 г. Освен това на 29 декември 2020 г. наемът е бил едностранно увеличен от Естония (вж. съображение 81).

(496) Неправомерната помощ се предоставя на Tartu Agro AS, когато от датата на присъединяване на Естония към Европейския съюз отдадената под наем земя е била предоставена на Tartu Agro AS на цена под пазарната, т.е. когато плащането на наем под пазарната цена е било дължимо два пъти годишно — на 1 юли и на 1 декември.

(497) В контекста на разглежданите мерки Комисията се свърза с естонските органи по отношение на тези мерки за първи път на 14 август 2014 г. след получаване на жалба на 24 юли 2014 г., когато Комисията препрати жалбата на естонските органи и ги прикани да представят информация и мнения относно твърденията на жалбоподателя. Така давностният срок беше прекъснат на 14 август 2004 г. с действието на Комисията от 14 август 2014 г.

(498) Следователно неправомерната и несъвместима помощ, получена от Tartu Agro AS между 14 август 2004 г. и 31 декември 2019 г., трябва да бъде възстановена.

(499) Върху подлежащата на възстановяване сума се начислява лихва, изчислена съгласно глава V от Регламент (ЕО) № 794/2004 на Комисията ([93]), считано от датата, на която помощта е била предоставена на разположение на бенефициера, до пълното ѝ възстановяване („лихва за възстановяване“).

5.5.2. *Общи принципи на правото на Съюза*

(500) В контекста на разглежданите мерки Комисията счита за неоснователни твърденията на Tartu Agro AS, че възстановяването на помощта би било в противоречие с общ принцип на правото на Съюза ([94]), а именно принципите на оправданите правни очаквания и на правната сигурност. Принципът на защита на оправданите правни очаквания се отнася до всяко лице с основателни и добре обосновани очаквания, което е получило точни, безусловни и последователни уверения от компетентната институция на Европейски съюз ([95]).

(501) Първо, Комисията отбелязва, че не разполага със свобода на преценка дали да се откаже от възстановяването на неправомерната помощ.

([91]) Решение на Съда от 12 януари 2023 г., *Dobeles*, C-702/20 и C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, т. 108—111.

([92]) Решение на Съда от 30 април 2002 г., *Правителство на Гибралтар/Комисия на Европейските общности*, T-195/01 и T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, т. 13.

([93]) Регламент (ЕО) № 794/2004 на Комисията от 21 април 2004 г. за прилагането на Регламент (ЕО) № 659/1999 на Съвета относно определянето на подробни правила за прилагането на член 93 от Договора за създаване на Европейската общност (ОВ L 140, 30.4.2004 г., стр. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).

([94]) Член 16 от Регламент (ЕС) 2015/1589.

([95]) Вж. Решение на Съда от 24 март 2011 г., *ISD Polska и други/Комисия*, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, т. 123 и цитираната в него съдебна практика.

(502) Второ, що се отнася до присъединяването на Естония към ЕС и прилагането на правилата за държавна помощ в Естония, Комисията отбелязва, че принципът на оправданите правни очаквания не може да се тълкува дотолкова разширително, че изобщо да препятства прилагането на новата норма спрямо бъдещите последици на фактически положения, възникнали при действието на старата норма ([96]). Освен това, както е посочено в съображения 468 и 469, мерките, предприети преди присъединяването на Естония, се считат за съществуваща помощ само ако отговарят на условията на член 1, буква б) от Регламент (ЕС) 2015/1589. Тези условия са известни, ясни, точни, стабилни, сигурни и предвидими. Поради това Комисията заключава, че присъединяването на Естония към ЕС не създава оправдани правни очаквания или правна сигурност, които биха възпрепятствали Комисията да възстанови помощта.

(503) Освен това Комисията счита, че поради извънредните характеристики на договора, а именно 25-годишния срок без условие за индексация, и условията, посочени в съображения 62 и 64, Tartu Agro AS е трябвало да вземе предвид възможността договорът за отдаване под наем да предоставя предимство, различно от нормалните пазарни условия. По-специално като се вземе предвид твърдението, представено от Tartu Agro AS, че договорът за отдаване под наем е съвместим поради стратегическото значение на дружеството за Естония (съображение 191), Tartu Agro AS е трябвало да отчете обстоятелството, че съвместимостта на помощта може да бъде преценена единствено от Комисията, при условие че не е изпратено уведомление за помощ.

(504) Трето, що се отнася до твърдението на Tartu Agro AS, че забавяне на постановяването на окончателното решение би могло в конкретния случай да породи оправдани правни очаквания в Tartu Agro AS, така че това би възпрепятствало Комисията да възстанови помощта, Комисията отбелязва, че се е свързала с естонските органи относно тези мерки на 14 август 2014 г., след като е получила жалба на 24 юли 2014 г., че мерките никога не са били предмет на предварително разрешение от Комисията ([97]), че се касае за сектор, който е уязвим към нарушаване на конкуренцията, тъй като в него извършват дейност предимно МСП, и за който Комисията е изготвила насоки след първоначалния договор за отдаване под наем (съображение 476), че мерките се отнасят до оперативна помощ, която е *prima facia* несъвместима с вътрешния пазар, както и че Комисията е изразила съмненията си в решението за откриване на процедурата. Следователно Tartu Agro AS не може ефективно да претендира, че има основателни причини да вярва в липсата на съмнения от страна на Комисията. Освен това в съответствие със съдебната практика ([98]) фактът, че е минал дълъг период от първоначалния договор за отдаване под наем и решението на Комисията да започне разследване, сам по себе си не би могъл да придаде на тази мярка обективния характер на съществуваща помощ, ако става въпрос за помощ.

(505) С оглед на съображения 500—504 Комисията стига до заключението, че възстановяването на помощта не противоречи на общите принципи на правото на Съюза.

5.5.3. *Количествено определяне на предимството*

(506) Съгласно член 16, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2015/1589 Естония трябва да вземе всички необходими мерки за възстановяване на помощта от Tartu Agro AS. Естонските органи трябва да определят количествено:

а) помощта, която трябва да бъде възстановена, като използват за основа методиката, определена в решението (раздел 5.5.4); и

б) точния размер на лихвата, която трябва да бъде възстановена, считано от датата, на която помощта е била предоставена на разположение на Tartu Agro AS, до възстановяването ѝ.

(507) Съгласно заключението в раздел 5.2.6 мерките, посочени в съображение 28, осигуряват предимство, тъй като наемът е по-нисък от референтната цена (съображение 422).

(508) Въпреки че наемът се дължи два пъти годишно, предимството може да бъде определено количествено на годишна база (вж. съображение 421).

([96]) Решение на Съда от 11 декември 2008 г., *Комисия/Freistaat Sachsen*, C-334/07 P, ECLI:EU:C:2008:709, т. 43; Решение на Съда от 14 януари 1987 г., *Германия/Комисия*, C-278/84, ECLI:EU:C:1987:2, т. 36 и Решение на Съда от 20 септември 1988 г., *Испания/Съвет*, C-203/86, ECLI:EU:C:1988:420, т. 19.

([97]) Вж. Решение на Съда от 20 март 1997 г., *Land Rheinland-Pfalz/Alcan Deutschland*, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, т. 25; и Решение на Съда от 8 декември 2011 г., *France Télécom/Комисия*, C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, т. 58—60.

([98]) Решение на Общия съд от 30 април 2002 г., *Правителство на Гибралтар/Комисия на Европейските общности*, T-195/01 и T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, т. 129.

(509) Давностният срок е прекъснат на 14 август 2004 г. с действието на Комисията от същата дата (съображение 497). Поради това Естония трябва да възстанови помощта, получена от Tartu Agro AS, считано от 14 август 2004 г. до 31 декември 2019 г. (вж. съображения 29 и 240).

(510) Освен това при количественото определяне на свързаните с предимството плащания, извършени преди 1 януари 2011 г. — датата, на която Естония стана член на еврозоната, плащанията трябва да бъдат конвертирани в стойности в евро, като се използват подходящите обменни курсове, т.е. официалният месечен счетоводен курс на Комисията към момента на трансакцията ([99]).

(511) Количественото определяне на предимството трябва да се основава на годишната разлика между пазарната цена на референтните наеми и годишния наем, действително платен от Tartu Agro AS. Корекциите и преобразуванията, посочени в съображения 390 и 415, трябва да бъдат направени преди изчисляването на разликата.

(512) С цел по-голяма яснота и във връзка с твърденията на Tartu Agro AS Комисията отбелязва, че не трябва да се правят следните корекции:

а) задължението за плащане на поземления данък не трябва да се добавя към платения наем (раздел 5.2.3.3.2.6.3);

б) ангажиментът за разходи за поддръжка, т.е. задължението за плащане на годишните разходи за поддръжка, посочено в съображение 68, буква б) (раздел 5.2.3.3.2.6.4); и

в) всяка инвестиция, която е извършена по причини, различни от ангажимента за инвестиции.

(513) За 2004 г. пазарната цена трябва да се основава на приблизителната оценка от доклада на Uus Maa (вж. съображение 128, буква б) и съображения 331, 332 и 404). Макар че Комисията е следвала разумен, последователен и предпазлив подход, както е обяснено в съображения 404 и 428, пазарната цена на референтните наеми е 10 EUR на хектар.

(514) През 2004 г. и отново в съответствие с разумен, последователен и предпазлив подход, подходящата пазарна цена на референтните наеми трябва да бъде намалена с 20 %, вземайки предвид максималния диапазон на точност на оценките (съображение 410). Годишното предимство е разликата между:

а) годишния наем, действително платен от Tartu Agro AS в съответствие със съображение 511; и

б) пазарната цена на референтните наеми в съответствие със съображения 513 и 517.

(515) В таблицата по-долу (вж. таблица 21) е показано годишното предимство през 2004 г. в съответствие със съображения 506—518.

Таблица 21

Демонстрация на изчисляването на годишното предимство през 2004 г.

Година	Платен наем	Ангажимент за инвестиции, действително финансиран от Tartu Agro AS	Пазарна цена на референтните наеми (EUR/ha) (Uus Maa)	Хектари (земя, допустима за подпомагане по ОСП)	Пазарна референтна стойност (EUR/ha) (доклад на Uus Maa)	Разлика
	A (съображение 85)	B (съображение 99)	C = D *0,8 * E	D (съображение 87)	E (съображение 331)	F = C – (A+B)
2004 г.	[…]	[…]	23 367,84	2 920,98	10,00	[…]

([99]) Официалният месечен счетоводен курс на Европейската комисия за обменния курс EUR/EEK е 15,6466 след февруари 1999 г.

(516) От 2005 г. нататък подходящата пазарна цена на референтните наеми трябва да се основава на реализираните цени за отдаване на земя под наем въз основа на данните на Поземления съвет в съответствие със съображение 335, както е посочено в съображение 110. Въпреки че Комисията систематично е избирала предпазлив подход при оценяването на мерките (вж. например съображения 346 и 388), данните на Поземления съвет трябва да бъдат намалени с 10 %, за да се гарантира, че само явна грешка в цената на наема се счита за генерираща предимство, като се има предвид, че в последния експертен доклад — доклада на Domus, се посочва, че точността на оценката в него е ± 10 % (съображение б). Комисията счита, че тъй като пазарната цена на референтните наеми не се основава на теоретична цена, а на цени от открита и безусловна публична тръжна процедура (съображение 314), трябва да бъде зачетен посоченият по-горе марж за нея.

(517) Считано от 2005 г., подходящата пазарна цена на референтните наеми трябва да бъде:

а) намалена с 10 % поради причините, обяснени по-горе (вж. съображение 516); и

б) фиксирана на всеки пет години след 2005 г. за следващите пет години, т.е. годишната коригирана пазарна цена на референтните наеми трябва да бъде изчислена за 2005 г., 2010 г., 2015 г.

(518) Годишното предимство е разликата между:

а) годишния наем, действително платен от Tartu Agro AS в съответствие със съображение 511; и

б) пазарната цена на референтните наеми в съответствие със съображения 513 и 517.

В таблицата по-долу (вж. таблица 22) е показано годишното предимство между 2005 г. и 2019 г. в съответствие със съображения 506—518.

Таблица 22

Демонстрация на изчисляването на годишното предимство през периода 2005—2019 г.

Година	Платен наем	Ангажимент за инвестиции, действително финансиран от Tartu Agro AS	Пазарна цена на референтните наеми (EUR/ha) (Поземлен съвет)	Хектари (допустими за подпомагане по ОСП)	Пазарна референтна стойност (EUR/ha) (Поземлен съвет) Фиксирана на всеки пет години	Разлика
	A (съображение 85)	B (съображение 99)	C = D *0,9 * E	D (съображение 87)	E (съображение 111)	F = C – (A+B)
2005 г.	[…]	[…]	91 813,23	[…]	34,60	[…]
2006 г.	[…]	[…]	90 673,50	[…]	34,60	[…]
2007 г.	[…]	[…]	90 673,31	[…]	34,60	[…]
2008 г.	[…]	[…]	90 607,62	[…]	34,60	[…]
2009 г.	[…]	[…]	90 596,67	[…]	34,60	[…]
2010 г.	[…]	[…]	95 893,89	[…]	36,58	[…]
2011 г.	[…]	[…]	95 196,37	[…]	36,58	[…]
2012 г.	[…]	[…]	95 557,57	[…]	36,58	[…]
2013 г.	[…]	[…]	95 357,44	[…]	36,58	[…]
2014 г.	[…]	[…]	95 811,94	[…]	36,58	[…]
2015 г.	[…]	[…]	283 772,68	[…]	107,63	[…]
2016 г.	[…]	[…]	283 776,22	[…]	107,63	[…]
2017 г.	[…]	[…]	283 874,02	[…]	107,63	[…]
2018 г.	[…]	[…]	283 489,13	[…]	107,63	[…]
2019 г.	[…]	[…]	282 979,50	[…]	107,63	[…]

(519) Съгласно член 16, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2015/1589 лихвата за възстановяване трябва да бъде изчислена от датата, на която помощта е била предоставена на разположение на бенефициера, до ефективното ѝ възстановяване. Помощта е предоставяна на Tartu Agro AS два пъти годишно — на 1 юли и на 1 декември всяка година, тъй като плащането на наема е било дължимо на тези дати (вж. съображение 496).

5.5.4. *Методика за количествено определяне на сумата за възстановяване*

(520) Както е показано в раздел 5.5.3, сумата, подлежаща на възстановяване, трябва да бъде изчислена от естонските органи въз основа на годишната разлика между подходящата пазарна цена на референтните наеми и наема, действително платен от Tartu Agro AS, както следва:

$$\sum_{n=2005}^{n.\ max\ 2025}(a\ x\ MpL_n x\ haC_n - (Rp_n\ ))$$

Където за 2004 г.:

а) MpL_n е — в съответствие със съображение 322 — подходящата средна пазарна цена въз основа на приблизителните оценки от доклада на Uus Maa (EUR/ha);

б) haC_n е — в съответствие със съображение 339 — броят на отдадените под наем хектари, които са били допустими за подпомагане по ОСП през 2004 г., както е посочено в съображение 87;

в) a е — в съответствие със съображения 416 и 513 — коефициент от 0,80, за да се вземе предвид максималният диапазон на точност на оценките;

г) Rp_n е наемът, действително платен от Tartu Agro AS през 2004 г., включително ангажимента за инвестиции, който действително е бил финансиран от Tartu Agro AS, както наемът е коригиран в съответствие със съображения 390 и 415 и е показан в съображение 99;

И накрая, тъй като за 2004 г. поради давностния срок възстановяване може да се извърши едва от 14 август 2004 г., следва да се приложи пропорционална стойност на месец.

Където за периода от 2005 г. до 2019 г.:

а) MpL_n е — в съответствие със съображение 322 — средната стойност на наемите (EUR/ha) на Поземления съвет въз основа на подходящата приблизителна оценка на пазарната цена във всички области, както е посочено в съображение 111, която е фиксирана на всеки пет години след 2005 г., до прекратяването на мерките от Естония;

б) haC_n е — в съответствие със съображение 339 — броят на отдадените под наем хектари, които са били допустими за подпомагане по ОСП през дадена година n след 2005 г., както е посочено в съображение 87;

в) a е — в съответствие със съображение 513 — коефициент от 0,90, за да се гарантира, че само явна грешка в цената на наема се счита за генерираща предимство;

г) Rp_n е наемът, действително платен от Tartu Agro AS през дадена година n, включително ангажимента за инвестиции, който действително е бил финансиран от Tartu Agro AS, както наемът е коригиран в съответствие със съображения 390 и 415 и е показан в съображение 99.

6. **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

(521) Република Естония неправомерно е привела в действие мерките по разглеждания случай (съображение 28) в нарушение на член 108, параграф 3 от ДФЕС (съображение 469).

(522) Помощта под формата на отдаване под наем на земеделска земя срещу наем под пазарната цена в полза на Tartu Agro AS е несъвместима с вътрешния пазар (съображение 485) и трябва да бъде възстановена, считано от 14 август 2004 г. до 31 декември 2019 г. (съображения 497 и 509), заедно с лихвата за възстановяване (съображение 499).

(523) Точният размер на помощта, която трябва да бъде възстановена от Tartu Agro AS, трябва да бъде определен от естонските органи в сътрудничество с Комисията в рамките на процедурата по възстановяване.

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО РЕШЕНИЕ:

Член 1

Държавната помощ, която Република Естония е привела в действие от 14 август 2004 г. до 31 декември 2019 г. под формата на наем на земеделска земя на стойност под пазарната цена в полза на Tartu Agro AS, неправомерно предоставена в нарушение на член 108, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз, е несъвместима с вътрешния пазар.

Член 2

Република Естония си възстановява посочената в член 1 помощ от Tartu Agro AS.

Член 3

Върху подлежащите на възстановяване суми се начислява лихва от датата, на която са предоставени на разположение на Tartu Agro AS, до действителното им възстановяване. Лихвата върху сумата, която трябва да бъде възстановена, се изчислява с натрупване в съответствие с глава V от Регламент (ЕО) № 794/2004, както е изменен.

Член 4

Възстановяването на помощта, отпусната по мярката, посочена в член 1, е незабавно и ефективно.

Член 5

Република Естония осигурява изпълнението на настоящото решение в срок от четири месеца от датата, на която е уведомена за него.

Член 6

В срок от два месеца от уведомяването за настоящото решение Република Естония предоставя на Комисията следната информация:

а) общата сума (главница и лихва за възстановяване), която трябва да бъде събрана от бенефициера;

б) подробно описание на вече предприетите и на планираните мерки за изпълнение на настоящото решение; и

в) документи, доказващи, че на бенефициера е наредено да възстанови помощта.

Член 7

Република Естония уведомява редовно Комисията за напредъка в прилагането на националните мерки, които са предприети с цел изпълнение на настоящото решение, до пълното възстановяване на помощта, посочена в член 1. При обикновено искане от страна на Комисията тя представя незабавно информация за вече предприетите и планираните мерки за изпълнение на настоящото решение. Тя предоставя също така подробна информация относно размера на помощта и на лихвите за възстановяване, които вече са възстановени от бенефициера.

Член 8

Адресат на настоящото решение е Република Естония.

Комисията може да публикува сумите на помощта и лихвите за възстановяване, които са били възстановени в изпълнение на настоящото решение, без да се засяга член 30 от Регламент (ЕС) 2015/1589 на Съвета.

Ако решението съдържа поверителна информация, която не трябва да бъде публикувана, моля, уведомете Комисията за това в срок от петнадесет работни дни от датата на получаването му. Ако в рамките на посочения срок Комисията не получи мотивирано искане, ще се счита, че сте съгласни пълният текст на решението да бъде публикуван. Вашето искане, в което точно се посочва съответната информация, следва да бъде изпратено електронно на следния адрес:

Европейска комисия
Генерална дирекция „Конкуренция“
State Aid Greffe
B-1049 Brussels
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Съставено в Брюксел на 25 ноември 2024 година.

За Комисията
Margrethe VESTAGER
Изпълнителен заместник-председател