2025/1270

2.7.2025

ΑΠΟΦΑΣΗ (ΕΕ) 2025/1270 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 25ης Νοεμβρίου 2024

σχετικά με τα μέτρα της κρατικής ενίσχυσης SA.39182 (2017/C) (πρώην 2017/NN) (πρώην 2014/CP) — Εικαζόμενη παράνομη ενίσχυση στην Tartu Agro AS που έθεσε σε εφαρμογή η Εσθονία

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό C(2024) 8047]

(Το κείμενο στην αγγλική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό)

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και ιδίως το άρθρο 108 παράγραφος 2 πρώτο εδάφιο,

Αφού κάλεσε τους ενδιαφερόμενους να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις ([1]), και έχοντας υπόψη τις παρατηρήσεις αυτές,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

(1) Με καταγγελία που υποβλήθηκε στην Επιτροπή στις 24 Ιουλίου 2014, η Επιτροπή ενημερώθηκε ότι το υπουργείο Αγροτικών Υποθέσεων (πρώην υπουργείο Γεωργίας, νυν υπουργείο Περιφερειακών Υποθέσεων και Γεωργίας της Εσθονίας) (στο εξής: υπουργείο) φέρεται να χορήγησε παράνομη κρατική ενίσχυση υπέρ της Tartu Agro AS. Η καταγγελία καταχωρίστηκε στην Επιτροπή στις 28 Ιουλίου 2014.

(2) Σύμφωνα με τον καταγγέλλοντα, από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης το 2000 και μετά το υπουργείο χορηγούσε παράνομη κρατική ενίσχυση στην Tartu Agro AS μέσω της μίσθωσης γεωργικής έκτασης στην κομητεία Tartu σε τιμές χαμηλότερες από την αγοραία τιμή.

(3) Στις 14 Αυγούστου 2014 η Επιτροπή διαβίβασε την καταγγελία στις εσθονικές αρχές και τις κάλεσε να υποβάλουν πληροφορίες και παρατηρήσεις σχετικά με τους ισχυρισμούς του καταγγέλλοντος. Οι εσθονικές αρχές απάντησαν στις 3 Οκτωβρίου 2014.

(4) Με επιστολή της 27ης Φεβρουαρίου 2017 η Επιτροπή ενημέρωσε την Εσθονία σχετικά με την απόφασή της να κινήσει τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (στο εξής: ΣΛΕΕ) (στο εξής: διαδικασία έρευνας) στην προαναφερόμενη υπόθεση.

(5) Η απόφαση της Επιτροπής να κινήσει τη διαδικασία έρευνας δημοσιεύθηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης* ([2]) (στο εξής: απόφαση κίνησης της διαδικασίας) ([3]) και η Επιτροπή κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους εντός ενός μηνός από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης κίνησης της διαδικασίας.

(6) Στις 21 Απριλίου 2017 οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους.

(7) Η Επιτροπή έλαβε επίσης δύο σειρές παρατηρήσεων από ενδιαφερόμενα μέρη. Οι παρατηρήσεις αυτές διαβιβάστηκαν στις εσθονικές αρχές στις 10 Μαΐου 2017 και στις 12 Μαΐου 2017. Οι εσθονικές αρχές απέστειλαν τις παρατηρήσεις τους στις 28 Ιουνίου 2018.

(8) Στις 11 Ιουνίου 2017 ο καταγγέλλων υπέβαλε συμπληρωματικές παρατηρήσεις, στις οποίες περιλαμβάνονταν πέντε παραρτήματα. Λόγω του ότι δεν ήταν δυνατό το άνοιγμα τριών από τα εν λόγω παραρτήματα, ο καταγγέλλων τα υπέβαλε εκ νέου στις 19 Ιουνίου 2017. Οι παρατηρήσεις αυτές διαβιβάστηκαν στις εσθονικές αρχές στις 3 Ιουλίου 2017. Οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους στις 21 Ιουλίου 2017.

(9) Η Tartu Agro AS επικοινώνησε με την Επιτροπή με επιστολή της 30ής Αυγούστου 2017. Η Επιτροπή απάντησε με επιστολή της 11ης Σεπτεμβρίου 2017.

([1]) ΕΕ C 103 της 1.4.2017, σ. 4.
([2]) ΕΕ C 103 της 1.4.2017, σ. 4.
([3]) Απόφαση της Επιτροπής C(2017)1286 final της 27ης Φεβρουαρίου 2017 (ΕΕ C 103 της 1.4.2017, σ. 4).

(10) Ο καταγγέλλων επικοινώνησε με την Επιτροπή με επιστολή της 9ης Ιανουαρίου 2018, της 30ής Ιανουαρίου 2019 και της 14ης Ιουλίου 2019. Η Επιτροπή απάντησε αντιστοίχως με επιστολή της 7ης Φεβρουαρίου 2018, της 1ης Μαρτίου 2019 και της 17ης Ιουλίου 2019.

(11) Στις 7 Φεβρουαρίου 2019 πραγματοποιήθηκε τηλεδιάσκεψη με τις εσθονικές αρχές.

(12) Στις 15 Φεβρουαρίου 2019 η Επιτροπή απέστειλε στις εσθονικές αρχές αίτημα παροχής συμπληρωματικών πληροφοριών, στο οποίο οι εσθονικές αρχές απάντησαν με επιστολή της 17ης Απριλίου 2019.

(13) Στις 24 Ιανουαρίου 2020 η Επιτροπή εξέδωσε την πρώτη τελική απόφασή της με την οποία διαπίστωσε ότι η κρατική ενίσχυση υπό μορφή μισθώματος γεωργικής έκτασης με τιμή χαμηλότερη από την αγοραία τιμή χορηγήθηκε παράνομα από την Εσθονία, κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της ΣΛΕΕ, στην Tartu Agro AS (στο εξής: αρχική απόφαση) ([4]).

(14) Η Επιτροπή κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, πέραν του μισθώματος που πράγματι κατέβαλε η Tartu Agro AS, το 50 % των επενδύσεων στο εγγειοβελτιωτικό σύστημα και το 100 % των ετήσιων έγγειων φόρων θα έπρεπε να είχαν θεωρηθεί μέρος των καταβολών του μισθώματος. Η Επιτροπή χρησιμοποίησε εκτίμηση της αγοραίας τιμής που ήταν ο μέσος όρος ενός εύρους τιμών που εκτιμήθηκε από έκθεση αποτίμησης εξωτερικού εμπειρογνώμονα (έκθεση της Uus Maa) και στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας ανάλογα με τη χρονική περίοδο.

(15) Η αρχική απόφαση κατέληγε στο συμπέρασμα ότι η Εσθονία θα έπρεπε να άρει το μέτρο και να ανακτήσει τη χορηγηθείσα παράνομη ενίσχυση από την Tartu Agro AS, εκτός εάν η ενίσχυση χορηγήθηκε για συγκεκριμένο έργο, το οποίο πληρούσε, κατά τον χρόνο χορήγησης, όλες τις προϋποθέσεις του γενικού κανονισμού απαλλαγής κατά κατηγορία, του κανονισμού για τις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας (de minimis) ή καθεστώτος ενισχύσεων που έχει εγκριθεί από την Επιτροπή (αιτιολογική σκέψη 17 της αρχικής απόφασης). Οι εσθονικές αρχές εφάρμοσαν την αρχική απόφαση. Ειδικότερα, η παράνομη ενίσχυση ανακτήθηκε και, στις 29 Δεκεμβρίου 2020, οι εσθονικές αρχές αύξησαν το μίσθωμα σύμφωνα με τη μεθοδολογία που προβλεπόταν στην αρχική απόφαση, εφαρμόζοντάς το αναδρομικά από την 1η Ιανουαρίου 2020.

(16) Στις 13 Ιουλίου 2021 το Γενικό Δικαστήριο ακύρωσε την αρχική απόφαση στο σύνολό της ([5]) (στο εξής: απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου).

(17) Στις 29 Σεπτεμβρίου 2022 οι εσθονικές αρχές απέστειλαν στην Επιτροπή επιστολή σχετικά με την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου. Η Επιτροπή απάντησε στις εσθονικές αρχές στις 7 Οκτωβρίου 2022.

(18) Στις 13 Οκτωβρίου 2022 οι εσθονικές αρχές απέστειλαν την απάντησή τους στην επιστολή της Επιτροπής της 7ης Οκτωβρίου 2022 με επιστολή της 12ης Οκτωβρίου 2022. Η Επιτροπή απάντησε στις εσθονικές αρχές στις 16 Νοεμβρίου 2022.

(19) Στις 22 Νοεμβρίου 2022 η Tartu Agro AS απέστειλε επιστολή στην Επιτροπή για να διατυπώσει τις απόψεις της σχετικά με την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου και τη μέθοδο ποσοτικού προσδιορισμού του πλεονεκτήματος. Στις 14 Δεκεμβρίου 2022 η Επιτροπή απάντησε στην Tartu Agro AS και διαβίβασε την εν λόγω επιστολή στις εσθονικές αρχές και ζήτησε τις παρατηρήσεις των εσθονικών αρχών. Επιπλέον, στις 22 Δεκεμβρίου 2022 η Επιτροπή ζήτησε συμπληρωματικές πληροφορίες από τις εσθονικές αρχές. Οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους στις 6 Φεβρουαρίου 2023 με επιστολή της 3ης Φεβρουαρίου 2023. Στις 17 Απριλίου 2023 η Tartu Agro AS απέστειλε στην Επιτροπή επιστολή στην οποία εξέφρασε τις απόψεις της και διατύπωσε παρατηρήσεις σχετικά με τις υποβληθείσες παρατηρήσεις των εσθονικών αρχών της 6ης Φεβρουαρίου 2023.

(20) Στις 5 Ιουνίου 2023 οι υπηρεσίες της Επιτροπής ζήτησαν από τις εσθονικές αρχές να επιβεβαιώσουν ότι η επιστολή τους της 6ης Φεβρουαρίου 2023 δεν περιέχει εμπιστευτικές πληροφορίες. Στις 13 Ιουνίου 2023 οι εσθονικές αρχές απάντησαν στην Επιτροπή επιβεβαιώνοντας ότι οι υποβληθείσες παρατηρήσεις τους δεν περιείχαν εμπιστευτικές πληροφορίες.

(21) Στις 26 Ιουνίου 2023 οι υπηρεσίες της Επιτροπής διαβίβασαν την επιστολή των εσθονικών αρχών της 6ης Φεβρουαρίου 2023 στην Tartu Agro AS. Στις 25 Ιουλίου 2023 η Tartu Agro AS απάντησε στην επιστολή της Επιτροπής της 26ης Ιουνίου 2023 και ζήτησε συνάντηση με τις υπηρεσίες της Επιτροπής.

([4]) Απόφαση (ΕΕ) 2021/104 της Επιτροπής, της 24ης Ιανουαρίου 2020, σχετικά με την ενίσχυση SA. 39182 (2017/C) (πρώην 2017/NN) (πρώην 2014/CP) Εικαζόμενη παράνομη ενίσχυση στην AS Tartu Agro (ΕΕ L 35, 1.2.2021, σ. 2, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) Απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 13ης Ιουλίου 2022, T-150/20, Tartu Agro κατά Επιτροπής, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) Στις 27 Σεπτεμβρίου 2023 διοργανώθηκε τηλεδιάσκεψη μεταξύ των υπηρεσιών της Επιτροπής και της Tartu Agro AS.

(23) Στις 3 Οκτωβρίου 2023 η Tartu Agro AS απέστειλε γραπτώς την παρουσίασή της, η οποία είχε πραγματοποιηθεί προφορικά στην τηλεδιάσκεψη της 27ης Σεπτεμβρίου 2023.

(24) Στις 24 Οκτωβρίου 2023 η Tartu Agro AS, με επιστολή της, απέστειλε στην Επιτροπή παρατηρήσεις συνοδευόμενες από δικαιολογητικά έγγραφα.

(25) Στις 16 Μαΐου 2024 το Διοικητικό Δικαστήριο του Τάλιν απέρριψε την προσφυγή της Tartu Agro AS όσον αφορά την επιστροφή της ανακτηθείσας παράνομης ενίσχυσης στην υπόθεση 3-20-620.

(26) Η Εσθονία συμφώνησε κατ' εξαίρεση να παραιτηθεί από τα δικαιώματά της που απορρέουν από το άρθρο 342 της ΣΛΕΕ, σε συνδυασμό με το άρθρο 3 του κανονισμού αριθ. 1 του Συμβουλίου ([6]), και δέχθηκε η παρούσα απόφαση να εκδοθεί και να κοινοποιηθεί στην αγγλική γλώσσα (στο εξής: απόφαση).

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

2.1. Δικαιούχος

(27) Δικαιούχος είναι η Tartu Agro AS, επί του παρόντος εταιρεία περιορισμένης ευθύνης που δραστηριοποιείται στον πρωτογενή τομέα της γεωργίας και της δασοκομίας. Μεταξύ άλλων, παράγει γάλα, κρέας και δημητριακά ([7]).

2.2. Τα μέτρα και το πεδίο εφαρμογής της απόφασης

(28) Τα μέτρα που χορήγησε η Εσθονία στην Tartu Agro AS (στο εξής: μέτρα) περιλαμβάνουν:

α) σύμβαση μίσθωσης βασιζόμενη στο αποτέλεσμα διαδικασίας κλειστού διαγωνισμού (στο εξής: διαδικασία διαγωνισμού), η οποία υπογράφηκε στις 16 Νοεμβρίου 2000 (στο εξής: αρχική σύμβαση μίσθωσης) μεταξύ του υπουργείου και της Tartu Agro AS (στο εξής, από κοινού: συμβαλλόμενοι) (αιτιολογική σκέψη 8 της απόφασης κίνησης της διαδικασίας) για διάρκεια 25 ετών, και συγκεκριμένα την ευνοϊκή αρχική τιμή μίσθωσης (στο εξής: μίσθωμα) και διατάξεις σχετικά με τις αναπροσαρμογές του μισθώματος κατά τη διάρκεια της σύμβασης (αρχική μίσθωση της έκτασης)·

β) επαναδιαπραγμάτευση ή μονομερή αύξηση του ευνοϊκού μισθώματος από την 1η Μαΐου 2004 (εξαιρουμένης της μονομερούς και αναδρομικής αύξησης η οποία αποφασίστηκε από τις εσθονικές αρχές στις 29 Δεκεμβρίου 2020 και εφαρμόστηκε από την 1η Ιανουαρίου 2020 προκειμένου να εφαρμοστεί η αρχική απόφαση — βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 15 και 29)· και

γ) παρεκκλίσεις από τις συνήθεις πρακτικές της αγοράς όταν οι διατάξεις της αρχικής σύμβασης μίσθωσης όπως τροποποιήθηκε (στο εξής: σύμβαση μίσθωσης) εφαρμόστηκαν από την Εσθονία, και συγκεκριμένα το γεγονός ότι δεν επιβλήθηκαν αυξήσεις του ετήσιου μισθώματος σύμφωνα με τη σύμβαση μίσθωσης και το μίσθωμα δεν αυξήθηκε από την Εσθονία, παρότι οι κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις κατέστησαν υποχρεωτικοί στην Εσθονία μετά την προσχώρησή της στην ΕΕ το 2004.

(29) Η Επιτροπή θεωρεί ότι το πεδίο εφαρμογής της απόφασης κίνησης της διαδικασίας και, κατά συνέπεια, και της παρούσας απόφασης καλύπτει τα μέτρα όπως τα διαπραγματεύτηκαν και τα εφάρμοσαν οι συμβαλλόμενοι της σύμβασης μίσθωσης (δηλαδή η Εσθονία και η Tartu Agro AS). Η μονομερής και αναδρομική τροποποίηση από την Εσθονία στις 29 Δεκεμβρίου 2020 με σκοπό την εκτέλεση της αρχικής απόφασης τροποποίησε ουσιωδώς τη σύμβαση μίσθωσης. Συνεπώς, αυτή η ουσιώδης μεταβολή δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας απόφασης. Ως εκ τούτου, τυχόν πρόσθετα πλεονεκτήματα που χορηγήθηκαν στην Tartu Agro από την 1η Ιανουαρίου 2020 θα πρέπει να εξεταστούν χωριστά, καθώς τα εν λόγω πλεονεκτήματα, εάν υπάρχουν, θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν ως «νέα ενίσχυση» κατά την έννοια του άρθρου 1 στοιχείο γ) του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 του Συμβουλίου ([8]).

([6]) Κανονισμός αριθ. 1 του Συμβουλίου περί καθορισμού του γλωσσικού καθεστώτος της Ευρωπαϊκής Οικονομικής Κοινότητος (ΕΕ 17 της 6.10.1958, σ. 385/58, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).

([7]) Βλέπε τον ιστότοπο του δικαιούχου: http://www.tartuagro.ee/.

([8]) Κανονισμός (ΕΕ) 2015/1589 του Συμβουλίου, της 13ης Ιουλίου 2015, περί λεπτομερών κανόνων για την εφαρμογή του άρθρου 108 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ L 248 της 24.9.2015, σ. 9, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3. **Ιστορικό και παρουσίαση της Tartu Agro AS**

(30) Η Tartu Agro AS, πρώην Tartu State Farm, είναι η διάδοχος εταιρεία μιας κρατικής γεωργικής εκμετάλλευσης η οποία συστάθηκε με απόφαση του Ανώτατου Συμβουλίου της Εσθονίας το 1992 ([9]), με σκοπό την καλλιέργεια σπόρων προς σπορά και τη διεξαγωγή ερευνών ζωικού κεφαλαίου.

(31) Το 1997 η Tartu State Farm μετατράπηκε στην εταιρεία περιορισμένης ευθύνης Tartu Agro AS.

(32) Στις 16 Νοεμβρίου 2000 το υπουργείο εκμίσθωσε εκτάσεις στην Tartu Agro AS για 25 έτη, που αφορούσαν αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 3 089,17 ha τα οποία βρίσκονται στον δήμο Tähtvere.

(33) Τον Αύγουστο του 2001 το Δημόσιο αποφάσισε να πωλήσει τις μετοχές της Tartu Agro AS τις οποίες κατείχε. Οι μετοχές πωλήθηκαν στις 2 Οκτωβρίου 2001 στην OÜ Tartland, ιδιωτική εταιρεία. Το 2002 η OÜ Tartland συγχωνεύθηκε με την Tartu Agro AS.

(34) Την 1η Μαΐου 2004 οι κανόνες σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις κατέστησαν υποχρεωτικοί για τη Δημοκρατία της Εσθονίας (στο εξής: Εσθονία), κατά την ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Τα μέτρα δεν κοινοποιήθηκαν στην Επιτροπή εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία προσχώρησης (βλέπε αιτιολογική σκέψη 469).

(35) Η αρχική σύμβαση μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων των όρων που αφορούν την καταβολή του μισθώματος, αποτέλεσε αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης αρκετές φορές από την 1η Μαΐου 2004 (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 75 έως 82).

2.4. **Λόγοι που οδήγησαν στην κίνηση της διαδικασίας**

(36) Στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, η Επιτροπή κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν μπορούσε να αποκλείσει το γεγονός ότι τα υπό εξέταση μέτρα συνεπάγονται ενδεχομένως κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ. Ειδικότερα, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες σχετικά με το αν το μίσθωμα που κατέβαλε η Tartu Agro AS βάσει της σύμβασης μίσθωσης, το οποίο καθορίστηκε για 25 έτη από τις 16 Νοεμβρίου 2000, ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή, παρέχοντας έτσι οικονομικό πλεονέκτημα στην Tartu Agro AS.

(37) Η Επιτροπή υπενθύμισε ότι για να εξεταστεί το κατά πόσον οι οικονομικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται από δημόσιους φορείς παρέχουν πλεονέκτημα στον αντισυμβαλλόμενό τους, πρέπει να αξιολογείται αν η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε υπό συνήθεις συνθήκες της αγοράς. Επιπλέον, πρέπει να αξιολογηθεί αν οι συμβαλλόμενοι ενήργησαν de facto σύμφωνα με μια συναφθείσα συμφωνία και κανονικές συνθήκες αγοράς.

(38) Στο πλαίσιο αυτό, αν η μίσθωση περιουσιακών στοιχείων πραγματοποιείται μέσω ανοικτής, διαφανούς, αμερόληπτης και άνευ όρων διαδικασίας διαγωνισμού σύμφωνα με τις αρχές που διέπουν τις δημόσιες συμβάσεις ([10]), μπορεί κατά κανόνα να θεωρηθεί ότι η εν λόγω συναλλαγή είναι σύμφωνη με τους όρους της αγοράς, εφόσον υποτεθεί ότι τα μέρη της συμφωνίας ενεργούν κατά τα συμφωνηθέντα. Στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας η Επιτροπή δεν μπορούσε να συμπεράνει ότι η διαδικασία του διαγωνισμού ήταν διαφανής, αμερόληπτη ή άνευ όρων (αιτιολογική σκέψη 58 της απόφασης κίνησης της διαδικασίας).

(39) Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν την ανεξάρτητη έκθεση της Uus Maa, σύμφωνα με την οποία φαίνεται ότι το μίσθωμα που κατέβαλε η Tartu Agro AS ήταν χαμηλότερο από τις τιμές της αγοράς. Συνεπώς, η Επιτροπή κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν θα μπορούσε να αποκλειστεί το ενδεχόμενο να έχει χορηγηθεί πλεονέκτημα στην Tartu Agro AS.

([9]) Απόφαση του Ανώτατου Συμβουλίου της Δημοκρατίας της Εσθονίας, RT 1992, 36, 475 (Διάθεση κρατικών εκτάσεων για γεωργικούς σκοπούς σε εκπαιδευτικά, πειραματικά και ερευνητικά ιδρύματα, *Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele*).

([10]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 7ης Δεκεμβρίου 2000, C-324/98, Telaustria, ECLI:EU:C:2000:669, σκέψη 62· απόφαση του Δικαστηρίου της 3ης Δεκεμβρίου 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, σκέψη 20. Βλέπε επίσης την ερμηνευτική ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με το κοινοτικό δίκαιο που εφαρμόζεται στην ανάθεση συμβάσεων οι οποίες δεν καλύπτονται ή καλύπτονται εν μέρει από τις οδηγίες για τις «δημόσιες συμβάσεις» (ΕΕ C 179 της 1.8.2006, σ. 2).

(40) Φαινόταν ότι το πλεονέκτημα ήταν επιλεκτικό λαμβανομένου υπόψη ότι η μισθωμένη έκταση αφορούσε μόνο μία επιχείρηση, δηλαδή την Tartu Agro AS. Τα άλλα στοιχεία του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, και συγκεκριμένα η χρήση κρατικών πόρων, η νόθευση του ανταγωνισμού και ο επηρεασμός των συναλλαγών (αιτιολογικές σκέψεις 43 έως 45 και 65 έως 67 της απόφασης κίνησης της διαδικασίας), ιδίως δεδομένου ότι η Tartu Agro AS δραστηριοποιείται στον πρωτογενή γεωργικό τομέα, όπου συνήθως λειτουργούν πολλές πολύ μικρές, μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις (στο εξής: ΜΜΕ), οι οποίες είναι ευάλωτες στη νόθευση του ανταγωνισμού και στον επηρεασμό των συναλλαγών. Επιπλέον, η συναλλαγή μίσθωσης ήταν εξαιρετική όσον αφορά το μέγεθος της μισθωμένης έκτασης και τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

(41) Η Επιτροπή αξιολόγησε επίσης αν τα μέτρα μπορούσαν να κηρυχθούν συμβατά με την εσωτερική αγορά. Δεδομένου ότι οι κρατικές ενισχύσεις υπό τη μορφή αδικαιολόγητα χαμηλών μισθωμάτων εκτάσεων γης συνιστούν ενισχύσεις λειτουργίας, καθώς μειώνουν τις συνήθεις λειτουργικές δαπάνες του δικαιούχου, η ενίσχυση λειτουργίας θεωρήθηκε εκ πρώτης όψεως ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά, ιδίως βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ ([11]).

2.5. **Στοιχεία σχετικά με τη συμμόρφωση της σύμβασης μίσθωσης και της εκτέλεσής της με την αγορά**

2.5.1. *Η διαδικασία σύναψης της αρχικής σύμβασης μίσθωσης.*

(42) Η απόφαση για τη σύναψη της αρχικής σύμβασης μίσθωσης με την Tartu Agro AS βασίστηκε σε διαδικασία κλειστού διαγωνισμού. Οι εσθονικές αρχές δεν προσκόμισαν δικαιολογητικά έγγραφα που να καταδεικνύουν τον λόγο για τον οποίο η αρχική σύμβαση μίσθωσης συνάφθηκε για εξαιρετικά μακρά διάρκεια και μεγάλη έκταση.

(43) Το πρώτο στάδιο της διαδικασίας επιλογής ήταν η επίσημη προκήρυξη του διαγωνισμού. Ο διαγωνισμός δημοσιεύθηκε στις Επίσημες Ανακοινώσεις στις 6 Ιουλίου 2000, κατόπιν αιτήματος του υπουργείου (στο εξής: επίσημη προκήρυξη του διαγωνισμού). Στην επίσημη προκήρυξη του διαγωνισμού προβλεπόταν ο όρος ότι θα έπρεπε να συνεχιστεί η δραστηριότητα γεωργικής παραγωγής της Tartu Agro AS (στο εξής: όρος της συνέχισης της δραστηριότητας γεωργικής παραγωγής της Tartu Agro AS). Η προθεσμία για την υποβολή προσφορών ήταν η 26η Ιουλίου 2000.

(44) Η επίσημη προκήρυξη ανέφερε τα εξής: «Το υπουργείο Γεωργίας προκηρύσσει διαδικασία διαγωνισμού με προηγούμενη διαπραγμάτευση (δημοπρασία με προεπιλογή) για την εκμίσθωση κρατικών μονάδων γης συνολικής έκτασης 3 089,17 εκταρίων που βρίσκονται στον δήμο Tähtvere της κομητείας Tartu. Η χρήση της γης χαρακτηρίζεται ως κερδοσκοπική και προϋπόθεση για την εκμίσθωση της γης είναι η συνέχιση της γεωργικής παραγωγής της Tartu Agro AS».

(45) Η επίσημη προκήρυξη του διαγωνισμού όριζε ότι οι συμμετέχοντες θα έπρεπε να υποβάλουν i) αίτηση, ii) απόδειξη καταβολής του τέλους συμμετοχής ύψους 1 000 εσθονικών κορονών (στο εξής: ΕΕΚ) [63,91 EUR ([12])], iii) προσφορά για το μίσθωμα και iv) επιχειρηματικό σχέδιο (στο εξής: κριτήρια επιλογής).

(46) Όπως επισημαίνεται ανωτέρω (αιτιολογική σκέψη 43), στην επίσημη προκήρυξη του διαγωνισμού προβλεπόταν ο όρος ότι θα έπρεπε να συνεχιστεί η δραστηριότητα γεωργικής παραγωγής της Tartu Agro AS.

(47) Μετά την πρώτη αυτή διαδικασία, καταρτίστηκε κατάλογος των προεπιλεγέντων υποψηφίων με βάση τα κριτήρια επιλογής. Οι συγκεκριμένοι προεπιλεγέντες υποψήφιοι είχαν το δικαίωμα στη συνέχεια να διαπραγματευτούν τους περαιτέρω όρους που θα προβλέπονταν στη σύμβαση μίσθωσης (στο εξής: κλειστή διαπραγμάτευση).

(48) Προσφορά υπέβαλαν δύο εταιρείες: η Tartu Agro AS και η Aiu Põllumajanduse OÜ.

([11]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 19ης Σεπτεμβρίου 2000, C-156/98, Γερμανία κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2000:467, σκέψη 30· απόφαση του Δικαστηρίου της 9ης Ιουνίου 2011, συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-71/09 P, C-73/09 P και C-76/09 P, Comitato «Venezia vuole vivere» κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2011:368, σκέψη 136 και απόφαση του Πρωτοδικείου της 8ης Ιουνίου 1995, T-459/93, Siemens κατά Επιτροπής, ECLI:EU:T:1995:100, σκέψη 48.

([12]) Από την 1η Ιανουαρίου 2011 η Εσθονία είναι μέλος της ζώνης του ευρώ. Η σταθερή ισοτιμία μετατροπής είναι 1 EUR = 15,6466 ΕΕΚ (εσθονικές κορόνες). Η επίσημη μηνιαία λογιστική ισοτιμία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την ισοτιμία EUR/ΕΕΚ είναι 15,6466 από τον Φεβρουάριο του 1999.

(49) Η απόφαση σχετικά με τους επιλέξιμους υποψηφίους για την κλειστή διαπραγμάτευση ελήφθη στις 27 Ιουλίου 2000. Μια επιτροπή αξιολόγησης αξιολόγησε τις προσφορές που υποβλήθηκαν και κατάρτισε πρακτικά του αποτελέσματος της αξιολόγησης. Σύμφωνα με τα εν λόγω πρακτικά ([13]), αποφασίστηκε ότι μπορούσαν να ξεκινήσουν διαπραγματεύσεις με την Tartu Agro AS και ότι ο δεύτερος προσφέρων —η Aiu Põllumajanduse OÜ— θα έπρεπε να εξαιρεθεί από τις διαπραγματεύσεις.

(50) Σύμφωνα με τα πρακτικά της επιτροπής αξιολόγησης, η Tartu Agro AS είχε υποβάλει τα απαιτούμενα έγγραφα κατά τα οριζόμενα στην προκήρυξη του διαγωνισμού. Η προσφορά για το μίσθωμα ήταν […] EEK (*) (περίπου […] EUR) ετησίως, ήτοι αντίστοιχα […] EEK/ha ([…] EUR/ha).

(51) Η Tartu Agro AS προσφέρθηκε επίσης να καταβάλλει τον έγγειο φόρο ύψους […] EEK (περίπου […] EUR) και να υλοποιεί σε ετήσια βάση επενδύσεις αξίας έως και […] EEK (περίπου […] EUR). Η Tartu Agro AS προσφέρθηκε να συνάψει σύμβαση μίσθωσης διάρκειας 10 έως 25 ετών.

(52) Ο δεύτερος προσφέρων, η Aiu Põllumajanduse OÜ, είχε επίσης υποβάλει αίτηση. Ωστόσο, στην αίτηση δεν περιλαμβανόταν ούτε η απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας για τη συμμετοχή της στον διαγωνισμό ούτε το δελτίο καταχώρισής της στο κεντρικό μητρώο επιχειρήσεων της Εσθονίας ως εταιρείας περιορισμένης ευθύνης. Επιπλέον, θεωρήθηκε ότι το επιχειρηματικό σχέδιο δεν πληρούσε ορισμένες απαιτήσεις από πλευράς ανάλυσης και σχεδιασμού. Η προσφορά για το μίσθωμα ήταν 200 EEK ανά εκτάριο (περίπου 12,78 EUR/ha) ετησίως.

(53) Για αυτούς ακριβώς τους λόγους, αποφασίστηκε η εξαίρεση της Aiu Põllumajanduse OÜ από τον διαγωνισμό και η έναρξη διαπραγματεύσεων με την Tartu Agro AS, τον επιλεγέντα προσφέροντα.

(54) Ενόψει των διαπραγματεύσεων, η Tartu Agro AS κλήθηκε να υποβάλει διευκρινίσεις σχετικά με τις ετήσιες επενδύσεις, συμπεριλαμβανομένου λεπτομερούς καταλόγου των ετήσιων επενδύσεων.

2.5.2. *Η αρχική σύμβαση μίσθωσης που υπογράφηκε στις 16 Νοεμβρίου 2000*

(55) Η αρχική σύμβαση μίσθωσης υπογράφηκε στις 16 Νοεμβρίου 2000 για 25 έτη μεταξύ του υπουργείου και της Tartu Agro AS.

(56) Κατά τη διάρκεια των 25 ετών που καλύπτει η σύμβαση, τα μισθωμένα αγροτεμάχια αναπροσαρμόστηκαν και το αρχικά συμφωνηθέν μίσθωμα αποτέλεσε αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης και αυξήθηκε μονομερώς (στο εξής: συναλλαγή μίσθωσης).

(57) Η αρχική σύμβαση μίσθωσης εκτάσεων 3 061,93 ha, που βρίσκονται στον δήμο Tähtvere, στην κομητεία Tartu, διεξήχθη βάσει διαδικασίας διαγωνισμού με διαπραγμάτευση. Το συνολικό μέγεθος των αγροτεμαχίων στην πρόσκληση υποβολής προσφορών ([14]) για τη μίσθωση ήταν 3 061,17 εκτάρια (στο εξής: ha).

(58) Ιδιοκτήτης της μισθωμένης έκτασης είναι η Εσθονία.

(59) Σύμφωνα με την αρχική σύμβαση μίσθωσης, το αντικείμενο της μίσθωσης είναι η χρήση της γης για γεωργική παραγωγή ως προσοδοφόρας έκτασης γης, ο δε μισθωτής πρέπει να προβαίνει σε συνετή χρήση της γης και, ειδικότερα, να διασφαλίζει την αποδοτικότητά της σε βιώσιμη βάση.

(60) Το ετήσιο μίσθωμα συμφωνήθηκε να ανέρχεται συνολικά σε 10 000 EEK (περίπου 639 EUR) ανά ημερολογιακό έτος για τη μισθωμένη έκταση. Το μίσθωμα ήταν καταβλητέο δύο φορές ανά έτος. 50 % του ετήσιου μισθώματος ήταν καταβλητέο την 1η Ιουλίου και 50 % την 1η Δεκεμβρίου. Η πρώτη πληρωμή στο πλαίσιο της αρχικής σύμβασης μίσθωσης ήταν καταβλητέα έως την 1η Δεκεμβρίου 2000.

(61) Σύμφωνα με το τμήμα περί μισθωμάτων και φόρων της αρχικής σύμβασης μίσθωσης, ο μισθωτής ήταν υποχρεωμένος να καταβάλλει όλους τους φόρους που σχετίζονται με το αντικείμενο της μίσθωσης. Επιπλέον, στο πλαίσιο των λοιπών συμβατικών δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του μισθωτή, οι συμβαλλόμενοι είχαν συμφωνήσει ορισμένες οικονομικές υποχρεώσεις για τον μισθωτή, όπως περιγράφονται λεπτομερώς στην αιτιολογική σκέψη 68.

(62) Η αρχική σύμβαση μίσθωσης δεν περιλάμβανε όρο τιμαριθμικής αναπροσαρμογής ή άλλες διατάξεις που θα καθιστούσαν δυνατή την αυτόματη ετήσια αύξηση του μισθώματος χωρίς τη συμφωνία των συμβαλλομένων, αλλά υπήρχαν όροι οι οποίοι όριζαν τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες η αρχική σύμβαση μίσθωσης μπορεί να αναθεωρηθεί ή να καταγγελθεί.

([13]) Πρακτικά της επιτροπής αξιολόγησης της 27ης Ιουλίου 2000.
(*) *Εμπιστευτικές πληροφορίες.*
([14]) 3 Ιουλίου 2000 Πρόσκληση υποβολής προσφορών του υπουργείου Γεωργίας και αίτηση αριθ. 7-7-1/1582 της 3ης Ιουλίου 2000 για δημοσίευση από την Καγκελαρία.

(63) Πρώτον, σύμφωνα με το σημείο 9.3 της αρχικής σύμβασης μίσθωσης, η σύμβαση μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένου του ποσού της μίσθωσης, υπόκειτο σε επανεξέταση μία φορά τον χρόνο ([15]).

(64) Δεύτερον, σύμφωνα με το σημείο 13 της αρχικής σύμβασης μίσθωσης, υπό ορισμένες προϋποθέσεις οι συμβαλλόμενοι μπορούν να ζητήσουν τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης προκειμένου να αποκατασταθεί η αρχική σχέση των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων.

(65) Η σύμβαση μίσθωσης μπορεί επίσης να καταγγελθεί υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

(66) Όσον αφορά το μίσθωμα, στο σημείο 13.5 της αρχικής σύμβασης μίσθωσης ορίζεται ότι, εάν το μίσθωμα υπερβαίνει τα έσοδα από την τακτική διαχείριση της επίμαχης μισθωμένης έκτασης ή εάν αποκλίνει κατά περισσότερο από το ήμισυ του εύλογου μισθώματος ([16]) που αντιστοιχεί στις συμβατικές υποχρεώσεις αμφοτέρων των συμβαλλομένων, μπορεί να απαιτηθεί μείωση ή αύξηση του μισθώματος κατά εύλογο ποσό ([17]) από τον χρόνο καταβολής του μισθώματος μετά την υποβολή του αιτήματος τροποποίησης του μισθώματος. Ο μισθωτής δεν μπορεί να απαιτήσει μεταβολή του μισθώματος λόγω της μεταβολής της αξίας του αντικειμένου της σύμβασης που προκύπτει ως αποτέλεσμα της οικονομικής του δραστηριότητας.

(67) Επιπλέον, η αρχική σύμβαση μίσθωσης ορίζει ότι οι όροι της μπορούν να τροποποιηθούν μόνο με γραπτή συμφωνία των συμβαλλομένων, εκτός από τις περιπτώσεις στις οποίες η τροποποίηση προκύπτει από τη σύμβαση ή από τη νομοθεσία.

(68) Σύμφωνα με την αρχική σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής έπρεπε να καλύψει το κόστος συντήρησης και βελτίωσης της έκτασης (στο εξής: οικονομικές υποχρεώσεις), το οποίο περιλάμβανε:

α) επενδύσεις ύψους […] ΕΕΚ ([…] EUR) ανά ημερολογιακό έτος για την αναμόρφωση των εγγειοβελτιωτικών συστημάτων (στο εξής: «δέσμευση για επενδύσεις» ή «επενδύσεις για τις οποίες αναλήφθηκε δέσμευση»)·

β) δαπάνες ύψους […] ΕΕΚ ([…] EUR) για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της γονιμότητας του εδάφους, οι οποίες περιλαμβάνουν:

1) φυτοπροστασία {τουλάχιστον […] ΕΕΚ ([…] EUR)}·

2) ανόργανα λιπάσματα {τουλάχιστον […] ΕΕΚ ([…] EUR)}·

3) οργανικά λιπάσματα {τουλάχιστον […] ΕΕΚ ([…] EUR)}·

4) ασβεστούχα βελτιωτικά εδάφους {τουλάχιστον […] ΕΕΚ ([…] EUR)}·

5) χειρωνακτικό έλεγχο της άγριας βρώμης {τουλάχιστον […] ΕΕΚ ([…] EUR)}· και

6) συντήρηση των ρείθρων απορροής {τουλάχιστον […] ΕΕΚ ([…] EUR)}, (στο εξής, από κοινού: δέσμευση για δαπάνες συντήρησης).

(69) Σύμφωνα με την αρχική σύμβαση μίσθωσης, οι βελτιώσεις τις οποίες πραγματοποίησε η Tartu Agro AS, οι οποίες έχουν εκ των προτέρων συμφωνηθεί εγγράφως με τον εκμισθωτή (δηλαδή πέραν των επενδύσεων για τις οποίες αναλήφθηκε δέσμευση), θα περιέλθουν στην κυριότητα του εκμισθωτή και ο εκμισθωτής δεσμεύεται να τις αποκτήσει τουλάχιστον στην κανονική τους αξία κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης (βλέπε αιτιολογική σκέψη 133).

2.5.3. *Η πώληση των μετοχών της Tartu Agro AS το 2001 και η συγχώνευσή της με τον αγοραστή το 2002*

(70) Τον Αύγουστο του 2001 (μετά τη σύναψη της αρχικής σύμβασης μίσθωσης στις 16 Νοεμβρίου 2000) το κράτος αποφάσισε να πωλήσει τις μετοχές της Tartu Agro AS τις οποίες κατείχε.

(71) Στις 2 Οκτωβρίου 2001 η Tartu Agro AS πωλήθηκε στην OÜ Tartland ([18]) (στο εξής: διοικητική απόφαση για την πώληση των μετοχών της Tartu Agro AS στην OÜ Tartland) βάσει του αποτελέσματος διαδικασίας κλειστού διαγωνισμού (στο εξής: ιδιωτικοποίηση).

(72) Η προσφορά της OÜ Tartland επιλέχθηκε διότι περιλάμβανε μεγαλύτερη δέσμευση για επενδύσεις σε σύγκριση με τον προσφέροντα που είχε την υψηλότερη προσφερόμενη τιμή αγοράς.

([15]) Βλέπε σημείο 9.3 της σύμβασης μίσθωσης.
([16]) Σύμφωνα με το σημείο 16.3 της σύμβασης μίσθωσης, το σημείο εκκίνησης για την ερμηνεία του εύλογου χαρακτήρα είναι ο τρόπος με τον οποίο θα ενεργούσαν, κατά μέσο όρο, τα ίδια πρόσωπα σε ορισμένες περιπτώσεις.
([17]) Ό.π.
([18]) Κυβέρνηση της Δημοκρατίας της Εσθονίας, RTL 2001, 113, 1606, Αναγνώριση της καλύτερης προσφοράς για την αγορά των μετοχών της Tartu Agro AS (*ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine*), https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvestalink. 8 Ιανουαρίου 2024.

(73) Τον Νοέμβριο του 2001 υπογράφηκε η σύμβαση πώλησης των μετοχών της Tartu Agro AS (στο εξής: σύμβαση πώλησης). Σύμφωνα με τη σύμβαση πώλησης:

α) η τιμή αγοράς των μετοχών της Tartu Agro ήταν […] EEK (περίπου […] EUR)·

β) ο αγοραστής είχε την υποχρέωση να συνεχίσει τη γεωργική παραγωγή και να οργανώσει τις δραστηριότητες της Tartu Agro AS κατά τέτοιον τρόπο ώστε η Tartu Agro AS να συνεχίσει τη γεωργική παραγωγή και να ασκεί τις ακόλουθες δραστηριότητες: παραγωγή σπόρων δημητριακών και σανού προς σπορά (λειτουργία ως κέντρο σπόρων προς σπορά), παραγωγή γάλακτος, παραγωγή κρέατος και μεταποίηση κρέατος·

γ) ο αγοραστής είχε την υποχρέωση να […]· και

δ) ο αγοραστής είχε την υποχρέωση είτε να υλοποιήσει ο ίδιος μακροπρόθεσμες κεφαλαιουχικές επενδύσεις είτε να διαχειριστεί την υλοποίηση των εν λόγω επενδύσεων από την Tartu Agro AS […] σύμφωνα με την ετήσια κατανομή ανά τομέα που προσδιορίζεται στη σύμβαση πώλησης, η οποία όριζε ότι μεταξύ των ετών 2001 και 2006 ποσό 21 140 000 EEK (1 400 000 EUR) έπρεπε να επενδυθεί σε φυτική παραγωγή, κτίρια, γήπεδα και μηχανήματα.

(74) Μετά την ανωτέρω συμφωνία πώλησης μετοχών, στις 30 Μαΐου 2002 η OÜ Tartland συγχωνεύθηκε με την Tartu Agro AS, δηλαδή, η Tartu Agro AS ήταν η αποκτώσα οντότητα και η OÜ Tartland (μητρική εταιρεία) έπαυσε να υφίσταται (στο εξής: συγχώνευση).

2.5.4. *Οι τροποποιήσεις της σύμβασης μίσθωσης*

(75) Η αρχική σύμβαση μίσθωσης έχει τροποποιηθεί αρκετές φορές από το 2004.

(76) Το μίσθωμα αποτέλεσε αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης και αναπροσαρμόστηκε τρεις φορές. Επιπλέον, η Εσθονία αύξησε μονομερώς το μίσθωμα το 2020 προκειμένου να συμμορφωθεί με την αρχική απόφαση (βλέπε αιτιολογική σκέψη 15).

(77) Ειδικότερα, στις 14 Ιανουαρίου 2005 το μίσθωμα αυξήθηκε σε […] EEK ([…] EUR) συνολικά ανά ημερολογιακό έτος. Επιπλέον, οι συμβαλλόμενοι συμφώνησαν ότι το μίσθωμα μπορεί να τροποποιείται με συμφωνία των συμβαλλομένων ή κατόπιν αιτήματος ενός εκ των συμβαλλομένων ανά διετία.

(78) Στις 21 Μαρτίου 2007 το μίσθωμα αυξήθηκε σε […] EEK ([…] EUR) συνολικά ανά ημερολογιακό έτος.

(79) Στις 12 Μαΐου 2009 το ποσό του ετήσιου μισθώματος αυξήθηκε σε συνολικό ποσό […] EEK ([…] EUR) για το 2009. Επιπλέον, η Tartu Agro AS όφειλε να καταβάλλει τον έγγειο φόρο και να επενδύει τουλάχιστον […] EEK ([…] EUR) ανά ημερολογιακό έτος σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα.

(80) Οι συμβαλλόμενοι συμφώνησαν ότι από το 2010 και μετά το μίσθωμα θα τροποποιηθεί ώστε να λαμβάνεται υπόψη η ενιαία στρεμματική ενίσχυση του προηγούμενου έτους ([19]) (βλέπε αιτιολογική σκέψη 136). Οι συμβαλλόμενοι συμφώνησαν ότι το μίσθωμα θα πρέπει να ανέρχεται περίπου στο ένα τρίτο της ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης του προηγούμενου έτους, από όπου θα εκπίπτουν οι υποχρεώσεις του μισθωτή για καταβολή του έγγειου φόρου και οι επενδύσεις για την αναβάθμιση των εγγειοβελτιωτικών συστημάτων.

(81) Στις 29 Δεκεμβρίου 2020 το μίσθωμα αυξήθηκε μονομερώς από το υπουργείο αναδρομικά από την 1η Ιανουαρίου 2020 για λόγους συμμόρφωσης με την αρχική απόφαση με την οποία διαπιστώθηκε ότι η κρατική ενίσχυση είχε χορηγηθεί παράνομα από την Εσθονία στην Tartu Agro AS (βλέπε αιτιολογική σκέψη 15) ([20]).

(82) Το υπουργείο βάσισε την αύξηση στην αρχική απόφαση (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 13 έως 15). Στην εν λόγω απόφαση, τα στατιστικά στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας θεωρήθηκαν από την Επιτροπή κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς. Κατά συνέπεια, από το 2020 το υπουργείο βάσισε τις μονομερείς αυξήσεις του μισθώματος από πλευράς του σε στοιχεία που δημοσίευσε η Στατιστική Υπηρεσία της Εσθονίας (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 213 και 304, όπως ζητήθηκε με την αρχική απόφαση).

([19]) Η ενιαία στρεμματική ενίσχυση είναι μια απλουστευμένη εισοδηματική στήριξη της ΕΕ για τους γεωργούς στη Βουλγαρία, την Τσεχική Δημοκρατία, την Εσθονία, την Κύπρο, τη Λετονία, τη Λιθουανία, την Ουγγαρία, την Πολωνία, τη Ρουμανία και τη Σλοβακία, η οποία επέτρεψε στις εθνικές αρχές να εφαρμόζουν άμεσες ενισχύσεις σε γεωργούς χωρίς παραγωγή, εάν οι γεωργοί διατηρούν τη γη τους σε καλή γεωργική και περιβαλλοντική κατάσταση και τηρούν τα βασικά πρότυπα όσον αφορά το περιβάλλον, την ασφάλεια των τροφίμων, την υγεία και την καλή διαβίωση των ζώων.

([20]) Οι εσθονικές αρχές επιβεβαίωσαν με επιστολή της 11ης Ιουνίου 2021 ότι η Tartu Agro AS είχε αποδώσει το αναθεωρημένο μίσθωμα για το 2020, όπως ζητήθηκε με την αρχική απόφαση.

(83) Μολονότι η Tartu Agro AS κατέβαλε το μονομερώς αυξημένο μίσθωμα, δήλωσε ότι, ανάλογα με το αποτέλεσμα της επίσημης διαδικασίας έρευνας της Επιτροπής, μπορεί να υποβάλει αίτηση στο υπουργείο για την επιστροφή της διαφοράς μεταξύ του συμβατικού μισθώματος και του μισθώματος βάσει των στοιχείων που δημοσίευσε η Στατιστική Υπηρεσία της Εσθονίας. Αυτή η μονομερής αύξηση, δεδομένου ότι συνιστά ουσιώδη τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης, δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της απόφασης (βλέπε αιτιολογική σκέψη 29).

(84) Επιπλέον, η σύμβαση μίσθωσης έχει τροποποιηθεί εννέα φορές με συμφωνίες μεταξύ των συμβαλλομένων, αλλά οι τροποποιήσεις αυτές περιορίστηκαν σε μικρές μειώσεις της μισθωμένης έκτασης, οι οποίες δεν μετέβαλαν το μίσθωμα.

2.5.5. *Το μίσθωμα που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS*

(85) Η Tartu Agro AS δεν έχει καταβάλει το ποσό του ετήσιου μισθώματος όπως συμφωνήθηκε στη σύμβαση μίσθωσης. Σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, οι καταβολές των ετήσιων μισθωμάτων που όντως πραγματοποιήθηκαν από την Tartu Agro AS ανά έτος στο πλαίσιο της σύμβασης μίσθωσης έως το 2019 (βλέπε αιτιολογική σκέψη 29) έχουν ως εξής (βλέπε πίνακα 1):

Πίνακας 1

Η καταβολή του ετήσιου μισθώματος που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS κατά την περίοδο 2000-2019

Έτος	Μίσθωμα (EUR/έτος)	Έτος	Μίσθωμα (EUR/έτος)
2000	[…]	**2011**	[…]
2001	[…]	**2012**	[…]
2002	[…]	**2013**	[…]
2003	[…]	**2014**	[…]
2004	[…]	**2015**	[…]
2005	[…]	**2016**	[…]
2006	[…]	**2017**	[…]
2007	[…]	**2018**	[…]
2008	[…]	**2019**	[…]
2009	[…]		
2010	[…]		

Πηγή: εσθονικές αρχές.

(86) Μεταξύ των συμβαλλομένων έχουν συμφωνηθεί αλλαγές ήσσονος σημασίας σχετικά με τη μισθωμένη έκταση και η μισθωμένη έκταση έχει αναθεωρηθεί κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, όπως φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα (βλέπε πίνακα 2).

(87) Επιπλέον, μόνο μέρος της μισθωμένης έκτασης είναι γεωργική έκταση επιλέξιμη για στήριξη στο πλαίσιο της κοινής γεωργικής πολιτικής (στο εξής: ΚΓΠ) της ΕΕ, όπως φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα (βλέπε πίνακα 2).

Πίνακας 2

Αριθμός εκταρίων βάσει της σύμβασης μίσθωσης και επιλέξιμη έκταση για στήριξη της ΚΓΠ (ha)

Έτος	Συνολική έκταση	Επιλέξιμη για στήριξη της ΚΓΠ	Έτος	Συνολική έκταση	Επιλέξιμη για στήριξη της ΚΓΠ
2000	3 089,17	[…]	**2012**	3 061,93	[…]
2001	3 089,17	[…]	**2013**	3 061,93	[…]
2002	3 089,17	[…]	**2014**	3 061,93	[…]

Έτος	Συνολική έκταση	Επιλέξιμη για στήριξη της ΚΓΠ	Έτος	Συνολική έκταση	Επιλέξιμη για στήριξη της ΚΓΠ
2003	3 083,49	[…]	**2015**	3 058,49	[…]
2004	3 080,93	[…]	**2016**	3 055,13	[…]
2005	3 080,93	[…]	**2017**	3 054,83	[…]
2006	3 080,93	[…]	**2018**	3 028,05	[…]
2007	3 068,70	[…]	**2019**	3 011,21	[…]
2008	3 068,70	[…]			
2009	3 067,16	[…]			
2010	3 061,93	[…]			
2011	3 061,93	[…]			

Πηγή: εσθονικές αρχές.

(88) Το ετήσιο μίσθωμα που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS, μετατρεπόμενο σε ευρώ ανά εκτάριο αρόσιμης γης ανά έτος, παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί (βλέπε πίνακα 3).

(89) Όταν το ετήσιο μίσθωμα που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS μετατρέπεται σε τιμές σε EUR ανά εκτάριο:

1) για τα έτη 2000-2003, το μίσθωμα σε ευρώ ανά εκτάριο βασίστηκε στον αριθμό των εκταρίων αρόσιμης γης σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa (2 839,5 ha) (πίνακας 2), την αξιολόγηση εμπειρογνώμονα που απέστειλαν οι εσθονικές αρχές το 2016 (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 39 και 119), και

2) για τα έτη 2004-2019, το μίσθωμα σε ευρώ ανά εκτάριο βασίστηκε στον αριθμό των εκταρίων που ήταν επιλέξιμα για στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ, όπως αναφέρεται στον πίνακα 2 ανωτέρω.

Πίνακας 3

Το ετήσιο μίσθωμα που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS κατά την περίοδο 2000-2019 (EUR/ha)

Έτος	Ετήσιο μίσθωμα που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS (EUR/ha)	Έτος	Ετήσιο μίσθωμα που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS (EUR/ha)
2000	[…]	**2012**	[…]
2001	[…]	**2013**	[…]
2002	[…]	**2014**	[…]
2003	[…]	**2015**	[…]
2004	[…]	**2016**	[…]
2005	[…]	**2017**	[…]
2006	[…]	**2018**	[…]
2007	[…]	**2019**	[…]
2008	[…]		
2009	[…]		
2010	[…]		
2011	[…]		

2.5.6. *Έγγειος φόρος που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS*

(90) Στην Εσθονία, οι ιδιοκτήτες γης υποχρεούνται να καταβάλλουν έγγειο φόρο ο οποίος βασίζεται στη φορολογητέα αξία της γης. Ωστόσο, οι συμβαλλόμενοι είχαν συμφωνήσει στην αρχική σύμβαση μίσθωσης ότι η Tartu Agro AS αναλαμβάνει η ίδια την υποχρέωση καταβολής των έγγειων φόρων. Σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, ο έγγειος φόρος που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS έχει ως εξής κατά τα έτη για τα οποία υπογράφηκε η αρχική σύμβαση μίσθωσης, καθώς και κατά τα έτη για τα οποία το μίσθωμα αποτέλεσε αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή αναπροσαρμόστηκε μονομερώς (βλέπε πίνακα 4):

Πίνακας 4

Έγγειος φόρος που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS (EUR/έτος)

Έτος	Έγγειος φόρος (EUR/έτος)
2000	[…]
2004	[…]
2005	[…]
2007	[…]
2009	[…]

Πηγή: εσθονικές αρχές.

2.5.7. *Επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα που καταβλήθηκαν από την Tartu Agro AS*

(91) Στις 6 Φεβρουαρίου 2023 οι εσθονικές αρχές διαβίβασαν πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με τη δέσμευση για επενδύσεις ύψους […] ΕΕΚ ([…] EUR) ανά ημερολογιακό έτος για την αναμόρφωση των εγγειοβελτιωτικών συστημάτων, οι οποίες δεν ήταν διαθέσιμες κατά τον χρόνο αξιολόγησης της αρχικής απόφασης.

(92) Οι εσθονικές αρχές εξήγησαν ότι η αναμόρφωση των εγγειοβελτιωτικών συστημάτων στην κρατική έκταση που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης οργανώνεται μέσω δύο ενώσεων εγγείων βελτιώσεων ([21]).

(93) Σύμφωνα με τον νόμο περί εγγείων βελτιώσεων (*Maaparandusseadus*), μια ένωση εγγείων βελτιώσεων είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου. Μέλη της είναι οι ιδιοκτήτες των εγγειοβελτιωτικών συστημάτων και άλλα μέρη που επωφελούνται από τις δραστηριότητες.

(94) Όσον αφορά την υπό εξέταση υπόθεση, η Εσθονία και η Tartu Agro AS είναι μέλη των δύο ενώσεων εγγείων βελτιώσεων. Καθεμία από τις ενώσεις έχει περίπου 200 άλλα μέλη. Η Εσθονία είναι ο κύριος ιδιοκτήτης των εκτάσεων για τη συντήρηση των οποίων είναι υπεύθυνες οι δύο αυτές ενώσεις.

(95) Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές εξήγησαν ότι, εν γένει, οι ενώσεις εγγείων βελτιώσεων εισπράττουν από τα μέλη τους τη χρηματοδότηση που απαιτείται για τις επενδύσεις τους. Ωστόσο, όσον αφορά την έκταση που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης, το κύριο μέρος των επενδύσεων δεν χρηματοδοτήθηκε από τα μέλη των ενώσεων, αλλά από εξωτερική στήριξη που χορηγήθηκε στις ενώσεις εγγείων βελτιώσεων.

(96) Οι εσθονικές αρχές εξήγησαν ότι από το 2004 έως το 2019 οι ενώσεις εγγείων βελτιώσεων έλαβαν στήριξη συνολικού ύψους 2 102 953,38 EUR για επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα από το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Προσανατολισμού και Εγγυήσεων ([22]) (στο εξής: ΕΓΤΠΕ) και το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης (στο εξής: ΕΓΤΑΑ) (στο εξής, από κοινού: ταμεία της ΚΓΠ). Από το ποσό αυτό, 1 410 024 EUR χρησιμοποιήθηκαν για επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα επί της έκτασης που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

([21]) Συγκεκριμένα, η ένωση εγγείων βελτιώσεων Rahinge, η οποία καταχωρίστηκε στο μητρώο επιχειρήσεων στις 17 Απριλίου 2003 (αριθμός μητρώου 80186585), και η ένωση εγγείων βελτιώσεων Jänese, η οποία καταχωρίστηκε στις 27 Ιουλίου 2005 (αριθμός μητρώου 80224305).

([22]) Ο κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1290/2005 του Συμβουλίου, της 21ης Ιουνίου 2005, για τη χρηματοδότηση της κοινής γεωργικής πολιτικής (ΕΕ L 209 της 11.8.2005, σ. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) δημιούργησε δύο ευρωπαϊκά γεωργικά ταμεία, και συγκεκριμένα, αφενός, το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Εγγυήσεων (στο εξής: ΕΓΤΕ), για τη χρηματοδότηση μέτρων στήριξης της αγοράς και, αφετέρου, το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης (ΕΓΤΑΑ), για τη χρηματοδότηση προγραμμάτων αγροτικής ανάπτυξης.

(97) Πέραν της στήριξης από τα ταμεία της ΚΓΠ, οι επενδύσεις χρηματοδοτήθηκαν και από τα μέλη των ενώσεων.

(98) Σε συμφωνία με τις εσθονικές αρχές, από το 2004 έως το 2019, συνολικά […] EUR χρηματοδοτήθηκαν και καλύφθηκαν από την Tartu Agro AS όσον αφορά την έκταση γης που καλυπτόταν από τη σύμβαση μίσθωσης.

(99) Οι εσθονικές αρχές εξήγησαν ότι οι επενδύσεις που χρηματοδοτήθηκαν και πραγματοποιήθηκαν από την Tartu Agro AS, από το 2004 έως το 2019, είχαν ως εξής (βλέπε πίνακα 5):

Πίνακας 5

Η δέσμευση για επενδύσεις που πράγματι χρηματοδοτήθηκαν από την Tartu Agro AS

Έτος	Η δέσμευση για επενδύσεις που χρηματοδοτήθηκαν από την Tartu Agro AS (EUR/έτος)
2004	[…]
2005	[…]
2006	[…]
2007	[…]
2008	[…]
2009	[…]
2010	[…]
2011	[…]
2012	[…]
2013	[…]
2014	[…]
2015	[…]
2016	[…]
2017	[…]
2018	[…]
2019	[…]
Σύνολο	[…]

2.5.8. *Πληροφορίες σχετικά με την αγορά: Στοιχεία σχετικά με το μίσθωμα για τις μισθώσεις εκτάσεων γης*

(100) Στην προκειμένη περίπτωση, τα στοιχεία για τις τιμές σχετικά με τα μισθώματα εκτάσεων γης αποτελούνται από στατιστικά στοιχεία από:

1) τη Στατιστική Υπηρεσία της Εσθονίας (ενότητα 2.5.8.1, βλέπε αιτιολογική σκέψη 304)· και

2) τα πραγματικά μισθώματα των εκτάσεων που εκμισθώθηκαν από το συμβούλιο κτηματολογίου (ενότητα 2.5.8.2, βλέπε αιτιολογική σκέψη 314).

(101) Επιπλέον, δεδομένου ότι οι μισθώσεις εκτάσεων γης εξαρτώνται από τη στήριξη της ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης, η εξέλιξη της στήριξης της ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης είναι σημαντική για την αξιολόγηση.

(102) Επιπλέον, η Επιτροπή είχε στη διάθεσή της τρεις εκθέσεις αποτίμησης από εξωτερικούς εμπειρογνώμονες (ενότητες 2.5.8.3 έως 2.5.8.5), και συγκεκριμένα:

1) την έκθεση της Uus Maa (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 309 έως 311)·

2) την έκθεση της Pindi Kinnisvara (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 305 έως 308· και

3) την έκθεση της Domus (βλέπε αιτιολογική σκέψη 313).

(103) Ωστόσο, στις 6 Φεβρουαρίου 2023 οι εσθονικές αρχές απέσυραν ρητά την υποβολή της έκθεσης της Pindi Kinnisvara, δηλαδή την έκθεση εξωτερικού εμπειρογνώμονα που αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 116, για τους λόγους που εξηγούνται στην αιτιολογική σκέψη 212. Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας έρευνας, πριν από την αρχική απόφαση, οι εσθονικές αρχές είχαν υποβάλει την έκθεση της Uus Maa, διότι οι υπηρεσίες της Επιτροπής είχαν ενημερώσει τις εσθονικές αρχές ότι η έκθεση της Pindi Kinnisvara δεν μπορεί να θεωρηθεί ανεξάρτητη, δεδομένου ότι η εν λόγω έκθεση εκπονήθηκε κατόπιν ανάθεσης από τον μισθωτή.

(104) Μολονότι οι εσθονικές αρχές απέσυραν την υποβολή της έκθεσης της Pindi Kinnisvara, η Tartu Agro AS στηρίζει τους ισχυρισμούς της στην εν λόγω έκθεση και, συνεπώς, αυτή εξακολουθεί να αποτελεί μέρος του διοικητικού φακέλου.

(105) Η έκθεση της Uus Maa και η έκθεση της Domus παρέχουν εκτιμήσεις του μισθώματος για καθορισμένες χρονικές περιόδους. Οι εκθέσεις αυτές βασίζουν τις εκτιμήσεις τους για το αγοραίο μίσθωμα σε λεπτομερή αξιολόγηση των μισθωμένων αγροτεμαχίων. Αντιθέτως, η έκθεση της Pindi Kinnisvara δεν περιλάμβανε ανάλυση σε επίπεδο αγροτεμαχίου και δεν παρείχε εκτίμηση του αγοραίου μισθώματος για καθορισμένες χρονικές περιόδους. Επιπλέον, οι εκθέσεις των εξωτερικών εμπειρογνωμόνων διαφέρουν σημαντικά μεταξύ τους όσον αφορά τον τρόπο με τον οποίο λαμβάνουν υπόψη τις οικονομικές υποχρεώσεις που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις 61 και 68.

2.5.8.1. Αγοραίες τιμές των μισθωμάτων. Στοιχεία που δημοσίευσε η Στατιστική Υπηρεσία της Εσθονίας

(106) Στις 17 Απριλίου 2019 και στις 6 Φεβρουαρίου 2023 οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν στατιστικά στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας (στο εξής: Στατιστική Υπηρεσία) σχετικά με τις αγοραίες τιμές των μισθωμάτων γεωργικών εκτάσεων. Τα εν λόγω δεδομένα είναι διαθέσιμα σε δημόσια βάση δεδομένων σε πίνακα με τίτλο PM59 ([23]).

(107) Τα δημοσιευμένα στοιχεία για τα μισθώματα ανά έτος, κομητεία και είδος γεωργικών εκτάσεων έχουν ως εξής (βλέπε πίνακα 6 και πίνακα 7):

Πίνακας 6

Μισθώματα ανά έτος (Εσθονία) και ανά είδος γεωργικών εκτάσεων (EUR/ha)

Εσθονία	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Αρόσιμες εκτάσεις					43	50	55	54	60	62	
Μόνιμες χορτολιβαδικές εκτάσεις					30	38	38	40	47	50	
Συνολικές γεωργικές εκτάσεις	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία.

Πίνακας 7

Μισθώματα ανά έτος (κομητεία Tartu) και ανά είδος γεωργικών εκτάσεων (EUR/ha)

Κομητεία Tartu	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Αρόσιμες εκτάσεις					52	58	65	61		77	
Μόνιμες χορτολιβαδικές εκτάσεις					39	44	45	62			
Συνολικές γεωργικές εκτάσεις					50	56	63	61		75	

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία.

([23]) Στατιστική Υπηρεσία της Εσθονίας: Στατιστική βάση δεδομένων, PM59: Τιμές και μισθώματα γεωργικών εκτάσεων ανά εκτάριο και ανά κομητεία https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 8 Ιανουαρίου 2024.

(108) Με επιστολή της 3ης Φεβρουαρίου 2023, οι εσθονικές αρχές επισήμαναν ότι η Στατιστική Υπηρεσία έχει δημοσιεύσει στοιχεία σχετικά με τα μισθώματα γεωργικών εκτάσεων από το 2009. Η πηγή των δεδομένων, οι μέθοδοι συλλογής δεδομένων και τα δημοσιευμένα στατιστικά στοιχεία διαφέρουν από έτος σε έτος. Πληροφορίες σχετικά με τις αρόσιμες εκτάσεις και τις μόνιμες χορτολιβαδικές εκτάσεις ανά κομητεία έχουν δημοσιευθεί για τα έτη 2013-2018.

(109) Ειδικότερα, οι εσθονικές αρχές εξήγησαν ότι, έως το 2020 τα στοιχεία περιλάμβαναν επίσης εκτάσεις γης που εκμισθώθηκαν δωρεάν και συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών που δεν αποτυπώνουν κατ' ανάγκη την αγοραία τιμή σύμφωνα με τη συνήθη πρακτική (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 213 και 304).

2.5.8.2. Αγοραίες τιμές των μισθωμάτων. Στοιχεία σχετικά με τις πραγματοποιηθείσες συναλλαγές μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου

(110) Στις 6 Φεβρουαρίου 2023 οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν στοιχεία, τα οποία δεν ήταν στη διάθεση της Επιτροπής κατά τη διάρκεια της διαδικασίας έρευνας πριν από την αρχική απόφαση, σχετικά με τις πραγματοποιηθείσες συναλλαγές μίσθωσης γεωργικών εκτάσεων του συμβουλίου κτηματολογίου.

(111) Το συμβούλιο κτηματολογίου είναι δημόσια αρχή της Εσθονίας η οποία οργανώνει την αποτίμηση της γης, ελέγχει, πωλεί κρατικές εκτάσεις γης και εκμισθώνει μεγαλύτερες εκτάσεις γης κατάλληλες για γεωργική χρήση ή αρόσιμες εκτάσεις που ενδέχεται να είναι αναγκαίες για δημόσιους σκοπούς στο μέλλον**. Τα μέσα επιτευχθέντα μισθώματα γεωργικών εκτάσεων που εκμισθώθηκαν στην κομητεία Tartu —συμπεριλαμβανομένων εκείνων που εκμισθώθηκαν στην Tartu Agro AS— από το συμβούλιο κτηματολογίου σε δημόσιο πλειστηριασμό κατά την περίοδο 2005-2022, έχουν ως εξής** (βλέπε πίνακα 8):

Πίνακας 8

Μισθώματα από το συμβούλιο κτηματολογίου (EUR/ha)

Έτος	Αριθμός πλειστηριασμών στην κομητεία Tartu	Αριθμός πλειστηριασμών σε όλες τις κομητείες	Μέσα μισθώματα (EUR/ha) στην κομητεία Tartu	Μέσος όρος που προκύπτει από τα μέσα μισθώματα (EUR/ha) σε όλες τις κομητείες
2005		9		34,60
2006	1	17	22	23,66
2007		36		36,92
2008		3		41,30
2009		15		52,90
2010	1	14	39,2	36,58
2011	1	14	59	55,88
2012	20	144	95,6	80,39
2013	17	174	218,6	122,31
2014	19	357	170	109,85
2015	18	386	181,2	107,63
2016	21	395	154	95,27
2017	23	428	136,5	88,00
2018	36	511	170,3	101,03
2019	62	517	168,6	115,13

Πηγή: εσθονικές αρχές.

(112) Το συμβούλιο κτηματολογίου συνάπτει κατά κανόνα συμφωνίες μίσθωσης ορισμένου χρόνου με διάρκεια πέντε ετών. Οι εκτάσεις γης εκμισθώνονται ή πωλούνται στο υψηλότερο τίμημα/μίσθωμα που προσφέρεται σε δημόσιους πλειστηριασμούς. Οι πλειστηριασμοί αυτοί είναι ανοικτοί σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Οι προσφορές υποβάλλονται ηλεκτρονικά με τη μορφή πλειστηριασμού.

(113) Οι πλειοδότες αποκτούν τόσο το δικαίωμα μίσθωσης έκτασης γης όσο και το προνομιακό δικαίωμα να συνεχίσουν να χρησιμοποιούν τη γη μετά τη λήξη της μίσθωσης είτε αγοράζοντας την έκταση είτε συνεχίζοντας να τη μισθώνουν με την επιφύλαξη απόφασης του κράτους (αιτιολογική σκέψη 144).

(114) Οι μισθωτές υποχρεούνται:

α) να καταβάλλουν το μίσθωμα·

β) να καταβάλλουν τον έγγειο φόρο· και

γ) να δεσμευθούν να διατηρούν τη γη σε καλή κατάσταση.

(115) Επιπλέον, όταν υπάρχει γραπτή συμφωνία με τον μισθωτή, μπορούν επίσης να επέλθουν τροποποιήσεις και βελτιώσεις πέραν της τακτικής συντήρησης της μισθωμένης έκτασης και οι εν λόγω επενδυτικές δαπάνες θα συμψηφιστούν στη συνέχεια με το μίσθωμα.

2.5.8.3. Αγοραίες τιμές των μισθωμάτων. Εκτίμηση βάσει του εξωτερικού εμπειρογνώμονα Pindi Kinnisvara

(116) Στις 3 Οκτωβρίου 2014 οι εθνικές αρχές υπέβαλαν έκθεση που εκπονήθηκε κατόπιν ανάθεσης από την Tartu Agro AS, με ημερομηνία 12 Απριλίου 2013, σχετικά με το αποτέλεσμα της αξιολόγησης εμπειρογνώμονα η οποία διενεργήθηκε από ιδιωτική κτηματομεσιτική εταιρεία, την AS Pindi Kinnisvara (στο εξής: έκθεση της Pindi Kinnisvara). Ωστόσο, όπως αναφέρεται στις αιτιολογικές σκέψεις 103 και 104, στις 6 Φεβρουαρίου 2023 οι εθνικές αρχές απέσυραν ρητά την υποβολή της έκθεσης της Pindi Kinnisvara (βλέπε επίσης αιτιολογική σκέψη 305). Η εν λόγω αποτίμηση της Pindi Kinnisvara είχε ως σκοπό να απαντήσει στο ακόλουθο ερώτημα: «Ποια είναι η καθαρή τιμή μίσθωσης, σε ευρώ ανά εκτάριο ετησίως, για γεωργικές εκτάσεις σε ελκυστική τοποθεσία στην κομητεία Tartu, όπου περίπου το 90 % των εν λόγω εκτάσεων είναι αρόσιμες εκτάσεις, λαμβανομένης υπόψη της υποχρέωσης του μισθωτή να πραγματοποιεί στοχευμένες επενδύσεις όσον αφορά τις αρόσιμες εκτάσεις (αναμόρφωση εγγειοβελτιωτικών συστημάτων, φυτοπροστασία, λίπανση με χρήση ανόργανων λιπασμάτων, λίπανση με χρήση οργανικών λιπασμάτων, χρήση ασβεστούχων βελτιωτικών εδάφους, έλεγχος της άγριας βρώμης και συντήρηση των ρείθρων απορροής), οι οποίες ανέρχονται σε περίπου 104 EUR ανά εκτάριο αρόσιμης γης ετησίως;».

(117) Η έκθεση της Pindi Kinnisvara καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η αγοραία καθαρή τιμή μίσθωσης της γης που αντιστοιχεί στην έκταση που περιγράφεται στο ερώτημα κυμαίνεται μεταξύ 20 EUR και 30 EUR ανά εκτάριο αρόσιμης γης ετησίως. Η εν λόγω έκθεση επισημαίνει ότι οι συμβάσεις μίσθωσης κατά κανόνα δεν επιβάλλουν υποχρεώσεις υλοποίησης επενδύσεων ad hoc, παρόμοιες με εκείνες που αναφέρονται στην αίτηση, και καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι οικονομικές υποχρεώσεις που σχετίζονται με τις εν λόγω επενδύσεις επηρεάζουν την καθαρή τιμή μίσθωσης αντιστρόφως ανάλογα προς το ποσό της συμβατικής υποχρέωσης ανά μονάδα εμβαδού της μισθωμένης έκτασης.

(118) Επιπλέον, η εν λόγω έκθεση επισημαίνει, με βάση τις πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν μέσω συνεντεύξεων με γεωργούς, τις ακόλουθες αγοραίες τιμές μισθωμάτων:

Πίνακας 9

Μισθώματα σύμφωνα με την έκθεση της Pindi Kinnisvara (EUR/ha)

Είδος σύμβασης	Εκτιμώμενα αγοραία μισθώματα των μισθωμένων εκτάσεων από την έκθεση της Pindi Kinnisvara
Υφιστάμενες συμβάσεις	Μεταξύ 30 EUR και 50 EUR ανά εκτάριο
Ανανεώσεις συμβάσεων που είναι επί του παρόντος σε ισχύ και νέες συμβάσεις	Μεταξύ 50 EUR και 100 EUR ανά εκτάριο
Περιοχές που βρίσκονται σε καλή τοποθεσία από υλικοτεχνική άποψη και είναι ανταγωνιστικές	Το μίσθωμα είναι ενίοτε υψηλότερο από 100 EUR ανά εκτάριο

Πηγή: Η έκθεση της Pindi Kinnisvara της 12ης Απριλίου 2013.

2.5.8.4. Αγοραία τιμή των μισθωμάτων. Εκτίμηση βάσει του εξωτερικού εμπειρογνώμονα Uus Maa

(119) Την 1η Φεβρουαρίου 2016 οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν έκθεση της 10ης Δεκεμβρίου 2015 σχετικά με το αποτέλεσμα αξιολόγησης που πραγματοποιήθηκε από ιδιωτική κτηματομεσιτική εταιρεία, την Uus Maa Tartu büroo OÜ (στο εξής: έκθεση της Uus Maa). Η έκθεση αυτή καταρτίστηκε κατόπιν ανάθεσης από τις εσθονικές αρχές, ενώ η έκθεση της Pindi Kinnisvara καταρτίστηκε κατόπιν ανάθεσης από την Tartu Agro AS.

(120) Στο πλαίσιο της έκθεσης της Uus Maa αξιολογήθηκε η έκταση που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης. Η έκθεση περιγράφει λεπτομερώς τα χαρακτηριστικά των αγροτεμαχίων, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων δόμησης, της χρήσης γης και της ποιότητας της γης.

(121) Η αξιολόγηση αυτή είχε δύο στόχους: πρώτον, να εκτιμηθεί η αγοραία αξία της μίσθωσης των περιουσιακών στοιχείων κατά την περίοδο 2000-2014, δηλαδή το μίσθωμα που κατά πάσα πιθανότητα θα μπορούσε να εισπραχθεί από το περιουσιακό στοιχείο στην ελεύθερη αγορά· και δεύτερον, να αξιολογηθεί αν η ρήτρα 10.2 της σύμβασης μίσθωσης όσον αφορά τις οικονομικές υποχρεώσεις της σύμβασης μίσθωσης (αιτιολογική σκέψη 68) αποτελούσε συνήθη πρακτική της αγοράς.

(122) Η έκθεση της Uus Maa επισημαίνει ότι, στις αρχές της δεκαετίας του 2000, οι συμβάσεις μίσθωσης συνήθως ήταν μάλλον στοιχειώδεις και γενικού χαρακτήρα και περιλάμβαναν μόνο το μίσθωμα και τους όρους πληρωμής. Η έκθεση περιγράφει τον τρόπο με τον οποίο οι υποχρεώσεις που αφορούν τα εγγειοβελτιωτικά έργα και την τακτική συντήρηση των ρείθρων απορροής αποτελούν υποχρεώσεις που βαρύνουν τους μισθωτές, δεδομένου ότι πρόκειται για οντότητες που χρησιμοποιούν και επωφελούνται από το ακίνητο, αλλά επισημαίνει ότι οι εν λόγω υποχρεώσεις έχουν συμπεριληφθεί σε συμβάσεις μίσθωσης με γενικούς όρους, ενώ η σύμβαση μίσθωσης προσδιορίζει λεπτομερώς τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι ετήσιες δαπάνες συντήρησης. Επιπλέον, η έκθεση επισημαίνει ότι η κατασκευή ή η αντικατάσταση εγγειοβελτιωτικών συστημάτων αποτελεί επένδυση στο ακίνητο του ιδιοκτήτη και, εάν αυτό έχει συμφωνηθεί, αποτελεί σημαντική υποχρέωση επιπλέον της καταβολής της μίσθωσης και, εν γένει, προσδιορίζεται επίσης ρητά στις συμβάσεις.

(123) Η έκθεση της Uus Maa καταλήγει στο συμπέρασμα ότι δεν ήταν σύνηθες να συμπεριλαμβάνονται οικονομικές υποχρεώσεις στις συμφωνίες μίσθωσης υπό μορφή μετρήσιμη σε χρηματικούς όρους και ότι η σύμβαση μίσθωσης δεν αποτελεί επ' ουδενί τον κανόνα όσον αφορά τη διάρκειά της και το μέγεθος, σε εκτάρια, της έκτασης προς μίσθωση. Η έκθεση της Uus Maa αναγνωρίζει ότι, κυρίως λόγω της διάρκειας της σύμβασης μίσθωσης, ήταν σημαντικό να προβλεφθεί η απαίτηση διατήρησης της προβλεπόμενης χρήσης και της γονιμότητας της γης.

(124) Επιπλέον, στην έκθεση της Uus Maa εξετάζεται ο τρόπος με τον οποίο αναπτύχθηκε η κουλτούρα των μισθώσεων και στη συνέχεια, κυρίως από το 2005, προστέθηκε στις συμβάσεις μίσθωσης η υποχρέωση καταβολής του έγγειου φόρου και άλλων επιβαρύνσεων που σχετίζονται με τη μίσθωση, κυρίως του φόρου εισοδήματος, ενώ επίσης από το 2010 προστέθηκαν στις συμβάσεις μίσθωσης ρήτρες σχετικά με την προβλεπόμενη χρήση γης και τη συνετή αγρονομική συμπεριφορά, οι οποίες διατυπώνονται με γενικό τρόπο, έτσι ώστε κάθε μισθωτής να αποφασίζει ποιους πόρους θα χρησιμοποιήσει και τι ποσό θα επενδύσει, καθώς αυτό εξαρτάται άμεσα από τον τύπο καλλιέργειας, καθώς και από την τοποθεσία και τη φύση της έκτασης που μισθώνεται.

(125) Όσον αφορά τα αγοραία μισθώματα, η έκθεση της Uus Maa παρέχει στοιχεία για τις αρόσιμες εκτάσεις στην κομητεία Tartu (ενότητα 7.1. της έκθεσης) και την εξέλιξη των μισθωμάτων κατά τα τελευταία 15 έτη για την έκταση που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης (ενότητα 8.2.2. της έκθεσης). Η έκθεση παρέχει εκτιμήσεις μόνο κατά περιόδους ([24]), δηλαδή για την περίοδο 2000-2004 (πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ), για την περίοδο 2005-2009 και για την περίοδο 2010-2014 (βλέπε πίνακα 11 και πίνακα 12).

(126) Όσον αφορά την περίοδο πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ, η έκθεση εξηγεί ότι κατά τον χρόνο της αρχικής σύμβασης μίσθωσης (δηλαδή το 2000), και πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ, δεν προβλεπόταν επικείμενη εκθετική αύξηση των αρόσιμων εκτάσεων και οι μισθώσεις δεν ήταν ιδιαίτερα συχνές. Σύμφωνα με την έκθεση:

α) το μίσθωμα για τη μίσθωση εκτάσεων γης στην κομητεία Tartu κάλυπτε μόνον αξιοπρεπείς αρόσιμες εκτάσεις και ανερχόταν σε 100 EEK ανά εκτάριο (6,4 EUR/ha) το 2000. Δεν καταβάλλονταν πληρωμές για τυρφώνες, πόλντερ και λειμώνες, καθώς δεν υπήρχε αγορά μισθώσεων για αυτές τις εκτάσεις· και

β) το μίσθωμα για την έκταση βάσει της σύμβασης μίσθωσης για την περίοδο 2000-2004 εκτιμάται ότι κυμαινόταν από 6 EUR έως 10/ha.

([24]) Η έκθεση δεν παρέχει εκτίμηση του μισθώματος ανά έτος, αλλά για την περίοδο 2000-2004.

(127) Ειδικότερα, για τα έτη 2001-2003, η έκθεση της Uus Maa εξηγεί ότι μόνο από το 2001, οπότε κατέστη πιθανή η προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ, άρχισαν να συνάπτονται περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης. Στην έκθεση διαπιστώνεται ότι:

α) το μίσθωμα των αρόσιμων εκτάσεων στην κομητεία Tartu ήταν περίπου 10 EUR/ha· και

β) ως προς το μίσθωμα για την έκταση που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης, δεν παρέχονται συγκεκριμένα στοιχεία στην έκθεση αλλά, όπως αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 125, διαπιστώνεται για την περίοδο 2000-2004 ότι τα μισθώματα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις κυμαίνονταν μεταξύ 6 και 10 EUR/ha.

(128) Για το 2004, σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa:

α) στην κομητεία Tartu, το χαμηλότερο εκτιμώμενο μίσθωμα είναι 10 EUR/ha· και

β) το μίσθωμα για την έκταση που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης δεν καθορίζεται ετησίως αλλά, όπως εξηγείται στην αιτιολογική σκέψη 126, για την περίοδο 2000-2004 εκτιμάται ότι κυμαινόταν μεταξύ 6 και 10 EUR/ha.

(129) Για την περίοδο 2005-2009, σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa:

α) το μίσθωμα των αρόσιμων εκτάσεων στην κομητεία Tartu κυμαινόταν από 10 EUR/ha έως 20 EUR/ha· και

β) το μίσθωμα για την έκταση που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης εκτιμάται ότι κυμαινόταν μεταξύ 10 και 20 EUR/ha.

Πίνακας 10

Εκτίμηση του μισθώματος για την έκταση που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης (EUR/ha)

	2000-2004	2005-2009	2010-2014
Έκταση	6-**10**	**10**-20	30-50

Πίνακας 11

Εκτίμηση του μισθώματος των εκτάσεων της κομητείας Tartu (EUR/ha)

	2000	2001-2003	2004	2005-2009	2010-2014
Έκταση	6,4	10	**10-20**	10-20	25-60

(130) Η έκθεση υπογραμμίζει τον αντίκτυπο του ενδεχομένου προσχώρησης της Εσθονίας στην ΕΕ στα μισθώματα για τις μισθώσεις εκτάσεων γης. Επισημαίνει δε ότι συνάπτονταν επίσης συμβάσεις μίσθωσης εκτάσεων γης για 2 έως 3 έτη, καθώς υπήρχε η αντίληψη ότι η προσχώρηση στην ΕΕ θα μπορούσε να επηρεάσει την αγορά μίσθωσης γης και τα επίπεδα των μισθωμάτων.

(131) Η έκθεση της Uus Maa συνοψίζει τις συνήθεις πρακτικές της αγοράς στις μισθωμένες εκτάσεις από το 2000 έως το 2014 σε τρεις χρονικές περιόδους ως εξής (βλέπε πίνακα 12):

Πίνακας 12

Πρακτικές της αγοράς στην έκταση που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa

	2000-2004	2005-2009	2010-2014
Έγγειος φόρος	Καταβαλλόταν από τον μισθωτή	Καταβαλλόταν από τον μισθωτή	Καταβαλλόταν από τον ιδιοκτήτη
Πρόσθετες συμβατικές υποχρεώσεις του μισθωτή	Καμία	αναμόρφωση εγγειοβελτιωτικών συστημάτων και καθαρισμός σηπτικών δεξαμενών — χωρίς χρηματική διάσταση	στοχευμένη χρήση της γης, σύμφωνα με τις αγροτεχνικές απαιτήσεις
Μεταβολή του μισθώματος σε συμβάσεις μίσθωσης	—	—	Ετήσια αύξηση 5 %

(132) Η έκθεση της Uus Maa αναφέρει ότι η ύπαρξη της σύμβασης μίσθωσης δεν επηρεάζει το αποτέλεσμα όπως αξιολογήθηκε επί τη βάσει του σκοπού της αποτίμησης. Η έκθεση της Uus Maa επισημαίνει ότι, λαμβανομένης υπόψη της τοποθεσίας, του μεγέθους και της κατάστασης του ακινήτου, η ρευστότητά του μπορεί να θεωρηθεί υψηλή. Επιπλέον, η έκθεση αναφέρει ότι η αποτίμηση είναι μετρίου βαθμού ακρίβειας και ότι το πραγματικό μίσθωμα μπορεί να διαφέρει κατά ± 20 %.

(133) Όσον αφορά τις παρεπόμενες υποχρεώσεις και λοιπά συμβατικά δικαιώματα και υποχρεώσεις του μισθωτή, η έκθεση της Uus Maa αναφέρει ότι οι βελτιώσεις που πραγματοποιούνται από τον μισθωτή και έχουν συμφωνηθεί εκ των προτέρων εγγράφως με τον εκμισθωτή περιέρχονται στην κυριότητα του εκμισθωτή, ο οποίος πρέπει να αναλάβει τη δέσμευση να τις αποκτήσει στη συνήθη αξίας τους κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης (βλέπε αιτιολογική σκέψη 69).

(134) Επιπλέον, η έκθεση της Uus Maa περιλαμβάνει επισκόπηση της αγοράς στην Εσθονία και ιδίως της αγοράς γεωργικών εκτάσεων στην κομητεία Tartu.

(135) Όσον αφορά τα στοιχεία που έχει δημοσιεύσει η Στατιστική Υπηρεσία, η έκθεση της Uus Maa επισημαίνει ότι, από το 2009, η Στατιστική Υπηρεσία έχει συλλέξει στοιχεία σχετικά με τα μισθώματα για γεωργικές εκτάσεις, αλλά ότι το πραγματικό μέσο μίσθωμα για αρόσιμες εκτάσεις είναι στην πραγματικότητα υψηλότερο από αυτό που αναφέρεται στις εν λόγω στατιστικές (βλέπε αιτιολογική σκέψη 109 και αιτιολογικές σκέψεις 213 έως 214).

(136) Επιπλέον, η έκθεση επισημαίνει ότι, μετά τη θέσπιση των ενιαίων στρεμματικών ενισχύσεων, τα μισθώματα για αρόσιμες εκτάσεις συνδέονταν άμεσα και προέκυπταν έμμεσα από τις τιμές μονάδας της ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης (βλέπε αιτιολογική σκέψη 80). Στην έκθεση επισημαίνονται οι ακόλουθες καταβολές ενιαίων στρεμματικών ενισχύσεων (βλέπε πίνακα 13).

Πίνακας 13

Στήριξη ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης στην Εσθονία σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa (EUR/ha)

Έτος	Στήριξη ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης (EUR/ha)	Έτος	Στήριξη ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης (EUR/ha)
2004	26,46	**2010**	80,90
2005	33,66	**2011**	91,10
2006	42,17	**2012**	100,48
2007	48,55	**2013**	109,20
2008	59,60	**2014**	114,09
2009	70,80		

2.5.8.5. Αγοραίες τιμές των μισθωμάτων. Εκτίμηση βάσει του εξωτερικού εμπειρογνώμονα Domus Kinnisvara

(137) Στις 7 Φεβρουαρίου 2023 οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν έκθεση σχετικά με το αποτέλεσμα της αποτίμησης εμπειρογνώμονα για την έκταση γης που εκμισθώθηκε στην Tartu Agro AS, η οποία εκπονήθηκε από ιδιωτική κτηματομεσιτική εταιρεία, την Domus Kinnisvara (στο εξής: έκθεση της Domus).

(138) Η έκθεση της Domus φέρει ημερομηνία 14 Μαρτίου 2020 με ημερομηνία αξίας ([25]) τη 18η Φεβρουαρίου 2020.

(139) Στόχος της αποτίμησης ήταν η παρουσίαση του μισθώματος και της αγοραίας αξίας προκειμένου να καθοριστεί η τιμή εκκίνησης ενός πλειστηριασμού για τη μίσθωση εκτάσεων γης.

(140) Από τον στόχο της αποτίμησης, και όπως επισημαίνεται στην έκθεση της Domus, προκύπτει ότι η επίμαχη σύμβαση μίσθωσης (βλέπε αιτιολογική σκέψη 55), η οποία έχει ημερομηνία λήξης τη 15η Νοεμβρίου 2025, δεν λαμβάνεται υπόψη στην αξιολόγηση.

(141) Στην έκθεση της Domus επισημαίνεται, χωρίς περαιτέρω ανάλυση, […].

([25]) Ημερομηνία αξίας είναι η ημερομηνία κατά την οποία αναφέρεται το αποτέλεσμα της αποτίμησης (μίσθωμα).

(142) Στην έκθεση της Domus αναλύθηκαν τα μισθώματα των εκτάσεων που μισθώθηκαν από γεωργούς στην κομητεία Tartu το 2020.

(143) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι η περίοδος της παρούσας έρευνας λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2019 (αιτιολογική σκέψη 15). Ως εκ τούτου, η εκτίμηση των μισθωμάτων για το 2000 η οποία παρέχεται στην έκθεση της Domus δεν είναι συναφής με την υπό κρίση υπόθεση. Ωστόσο, χάριν διαφάνειας, η Επιτροπή επισημαίνει ότι, σύμφωνα με την εν λόγω έκθεση, η συνολική έκταση στο πλαίσιο των συμβάσεων μίσθωσης ήταν 667,14 ha και η διάμεση ετήσια τιμή ήταν 140 EUR ανά εκτάριο και το μέσο ετήσιο μίσθωμα ήταν 150 EUR ανά εκτάριο. Τα μέσα μισθώματα ήταν χαμηλότερα στον δήμο Peipsi και υψηλότερα στο Tartu. Στην έκθεση της Domus επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με το συμβούλιο κτηματολογίου, η διάμεση ετήσια τιμή των κρατικών μισθωμένων εκτάσεων στην κομητεία Tartu το 2019 ήταν 174 EUR ανά εκτάριο και η μέση τιμή ήταν 186 EUR ανά εκτάριο, ενώ για τις χορτολιβαδικές εκτάσεις η διάμεση τιμή ήταν 59 EUR ανά εκτάριο ετησίως και η μέση τιμή ήταν 73 EUR ανά εκτάριο ετησίως.

(144) Η έκθεση της Domus καταλήγει στο συμπέρασμα ότι, δεδομένου ότι τα μισθώματα στους πλειστηριασμούς που διοργανώνονται από το Δημόσιο συνήθως είναι υψηλότερα από τα μισθώματα στον ιδιωτικό τομέα, η τιμή εκκίνησης για τον δημόσιο πλειστηριασμό όσον αφορά το μέσο ετήσιο μίσθωμα για τις εκτάσεις που μισθώνονται από γεωργούς στην κομητεία είναι 150 EUR ανά εκτάριο. Η έκθεση της Domus εκτιμά ότι η ακρίβεια του αποτελέσματος της αποτίμησης είναι ± 10 % της εκτιμώμενης τιμής εκκίνησής της.

2.5.9. *Η ποιότητα της γης που εκμισθώθηκε στην Tartu Agro AS*

(145) Οι πληροφορίες σχετικά με την ποιότητα της μισθωμένης έκτασης περιλαμβάνουν:

1) την έκθεση της Domus·

2) την έκθεση της Uus Maa· και

3) τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου.

(146) Η έκθεση της Pindi Kinnisvara (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 104 και 305 έως 308) δεν αξιολογεί την ποιότητα της γης που εκμισθώθηκε στην Tartu Agro AS και, συνεπώς, δεν παρέχει κατάλληλες πληροφορίες σχετικά με την ποιότητα της μισθωμένης έκτασης. Ωστόσο, αναφέρει ότι στόχος της αξιολόγησης ήταν η αποτίμηση των γεωργικών εκτάσεων που βρίσκονται σε ελκυστική τοποθεσία στην κομητεία Tartu (αιτιολογική σκέψη 116).

(147) Επιπλέον, οι συμβαλλόμενοι εξέφρασαν τις απόψεις τους σχετικά με την ποιότητα της μισθωμένης έκτασης.

2.5.9.1. Πληροφορίες σχετικά με την ποιότητα της γης με βάση την έκθεση της Uus Maa

(148) Όσον αφορά την ποιότητα της μισθωμένης έκτασης, η έκθεση της Uus Maa ανέλυσε λεπτομερώς τις ακόλουθες 52 κτηματολογικές μονάδες, την ποιότητά τους, τη χρήση γης και την τοποθεσία τους. Η έκθεση καταλήγει στο συμπέρασμα ότι, όσον αφορά τον τύπο εδάφους, η συντριπτική πλειονότητα της υπό αξιολόγηση έκτασης βρίσκεται σε καλλιεργούμενες εκτάσεις τύπου αρόσιμης γης μέσης ποιότητας, με βάση τον εδαφικό χάρτη του συμβουλίου κτηματολογίου, καθώς και σε καλλιεργήσιμες εκτάσεις τύπου αρόσιμης γης καλής ποιότητας και σε μεμονωμένες μονάδες γης σε αρόσιμες εκτάσεις τύπου χορτολιβαδικών εκτάσεων (βλέπε πίνακα 14).

Πίνακας 14

Χρήση των μισθωμένων κτηματολογικών μονάδων (έκθεση της Uus Maa)

Περιοχή	Συνολική έκταση (ha)	εκ των οποίων αρόσιμη γη (ha)	Αριθμός κτηματολογικών μονάδων
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])

Περιοχή	Συνολική έκταση (ha)	εκ των οποίων αρόσιμη γη (ha)	Αριθμός κτηματολογικών μονάδων
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
nr 4495104	324,43	303,44	5
nr 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
Σύνολο (ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) Το 22 % των αρόσιμων εκτάσεων ταξινομήθηκαν ως καλής ποιότητας και το 78 % ταξινομήθηκαν ως μέσης ποιότητας όπως φαίνεται στο επίπεδο των εκτάσεων στον ακόλουθο πίνακα (βλέπε πίνακα 15).

Πίνακας 15

Ποιότητα των μισθωμένων κτηματολογικών μονάδων (έκθεση της Uus Maa)

Περιοχή βάσει ποιοτικής ταξινόμησης	Συνολική έκταση (ha)	εκ των οποίων αρόσιμη γη (ha)
Μέση	**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
nr 4495104	185,94	181,98
nr 4495304	4,20	4,17
Olevi	133,72	129,76
Pikapõllu	697,10	631,10

Περιοχή βάσει ποιοτικής ταξινόμησης	Συνολική έκταση (ha)	εκ των οποίων αρόσιμη γη (ha)
Põllu	3,69	3,50
Prosta	5,10	5,08
Saviaugu	9,80	9,50
Voore-Rähni	23,05	22,45
Καλή	**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
nr 4495104	138,49	121,46
Oraspõllu	55,80	54,40
Γενικό σύνολο	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) Η έκθεση της Uus Maa επισημαίνει ότι η καταλληλότητα του εδάφους των αρόσιμων εκτάσεων καθορίζεται καλύτερα από τη βαθμολογία ή τη γονιμότητα του εδάφους που εκφράζεται ως αριθμητικός δείκτης σε σύστημα 100 βαθμών.

(151) Η έκθεση της Uus Maa καταλήγει στο συμπέρασμα ότι για την έκταση γης που εκμισθώθηκε στην Tartu Agro AS ο δείκτης αυτός είναι υψηλότερος από τα μέσα γόνιμα εδάφη στην Εσθονία και την κομητεία Tartu.

(152) Σύμφωνα με την εν λόγω έκθεση, η συνολική έκταση των οικοπέδων, των δασικών εκτάσεων και των εκτάσεων με χαμηλότερη γονιμότητα ανέρχεται σε 5 %. Όσον αφορά τον τύπο του εδάφους, η συντριπτική πλειονότητα της υπό αξιολόγηση έκτασης είναι μέσες αρόσιμες εκτάσεις, καθώς και καλές αρόσιμες εκτάσεις.

(153) Όσον αφορά τη συνολική ποιότητα των περιουσιακών στοιχείων, η έκθεση της Uus Maa χρησιμοποιεί τρεις κατηγορίες ποιότητας: Α, Β και Γ, εκ των οποίων η Α είναι η υψηλότερη και η Γ η χαμηλότερη, και εξηγεί ότι, κατά τον καθορισμό της κατηγορίας ποιότητας, κάθε παράγοντας αξιολογείται χωριστά με βάση την κλίμακα Α έως Γ, όπως αναφέρεται, και η συνολική αξιολόγηση του ακινήτου είναι το αποτέλεσμα της αξιολόγησης των τριών παραγόντων.

(154) Η έκθεση της Uus Maa καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η κατηγορία ποιότητας όλων των μονάδων γης στο υπό εκτίμηση ακίνητο είναι ΑΑ.

2.5.9.2. Πληροφορίες σχετικά με την ποιότητα της γης με βάση την έκθεση της Domus

(155) Η έκθεση της Domus αξιολόγησε λεπτομερώς 1 373,91 ha, τα οποία εκμισθώθηκαν στην Tartu Agro AS. Στην έκθεση της Domus εξετάστηκαν λεπτομερώς τα χαρακτηριστικά των εν λόγω κτηματολογικών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της ποιότητας του εδάφους και της χρήσης των αγροτεμαχίων ως αρόσιμης γης, χορτολιβαδικών εκτάσεων, δασών ή άλλων εκτάσεων.

(156) Η έκθεση της Domus καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η συνολική ποιότητα του περιουσιακού στοιχείου, σε κλίμακα Α, Β και Γ, εκ των οποίων η Α είναι η υψηλότερη και η Γ είναι η χαμηλότερη, είναι Β- -.

(157) Επισημαίνει τέσσερις θετικούς παράγοντες (μεγάλο σύνολο από ομάδες αγρών σε ενιαία περιοχή· οι αρόσιμες εκτάσεις καλλιεργούνται και οι χορτολιβαδικές εκτάσεις διατηρούνται· οι αρόσιμες εκτάσεις και οι χορτολιβαδικές εκτάσεις είναι επιλέξιμες για ενίσχυση στο πλαίσιο της ΚΓΠ· οι κτηματολογικές μονάδες γειτνιάζουν κυρίως με τη δημόσια οδό) και έναν αρνητικό παράγοντα (ορισμένες κτηματολογικές μονάδες έχουν χαμηλότερη ποιότητα εδάφους).

(158) Στην έκθεση της Domus χρησιμοποιήθηκαν συναλλαγές αναφοράς κατά την εκτίμηση της αξίας των πωλήσεων των εκτάσεων γης. Προκειμένου να συγκριθούν οι συναλλαγές αναφοράς με τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία, αναλύθηκαν λεπτομερώς ορισμένα χαρακτηριστικά και οι συναλλαγές αναφοράς προσαρμόστηκαν αντίστοιχα. Σκοπός της προσαρμογής ήταν να εκτιμηθεί σε ποιον βαθμό η διαφορά μιας παραμέτρου ενός υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου μεταβάλλει την αγοραία αξία της συναλλαγής αναφοράς.

(159) Η έκθεση της Domus επισημαίνει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά στην αξιολόγησή της: χρόνος συναλλαγής, επίδραση κλίμακας (μέγεθος της έκτασης), αναλογία αρόσιμης έκτασης, πυκνότητα, γονιμότητα του εδάφους, κατάσταση αρόσιμης γης, προβλεπόμενος σκοπός χρήσης, επιλεξιμότητα για στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ, πρόσβαση.

2.5.9.3. Πληροφορίες σχετικά με την ποιότητα της γης με βάση τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου

(160) Στις 6 Φεβρουαρίου 2023, με επιστολή της 3ης Φεβρουαρίου 2023, το υπουργείο Αγροτικών Υποθέσεων υπέβαλε στην Επιτροπή στοιχεία σχετικά με την ποιοτική ταξινόμηση των εκτάσεων που εκμισθώθηκαν στην AS Tartu Agro, γης στην κομητεία Tartu και στην Εσθονία.

(161) Οι εσθονικές αρχές εξήγησαν ότι η γονιμότητα του εδάφους των γεωργικών εκτάσεων εξαρτάται και από πολλούς άλλους σημαντικούς παράγοντες, αλλά η ταξινόμηση του εδάφους —ως αξιολόγηση των μακροπρόθεσμων χαρακτηριστικών τους — είναι μετρήσιμος δείκτης.

(162) Τα στοιχεία αυτά δείχνουν ότι η σταθμισμένη μέση ταξινόμηση των γεωργικών εκτάσεων που εκμισθώθηκαν από το συμβούλιο κτηματολογίου είναι κάπως καλύτερη (44 μονάδες) από τη μέση ταξινόμηση στην Εσθονία (41 μονάδες) και ότι η σταθμισμένη μέση ταξινόμηση των γεωργικών εκτάσεων που εκμισθώθηκαν στην κομητεία Tartu είναι 45 μονάδες.

(163) Όσον αφορά τη γεωργική έκταση που εκμισθώθηκε στην Tartu Agro AS, ο σταθμισμένος μέσος όρος της ταξινόμησης είναι 47 μονάδες με το εύρος να εκτείνεται από 32 έως 62 μονάδες.

3. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΣΘΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ

3.1. Παρατηρήσεις της Εσθονίας πριν από την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου

(164) Η θέση της Εσθονίας μεταβλήθηκε, παρουσιάζοντας σημαντικές διαφορές μεταξύ των επιχειρημάτων που προβλήθηκαν πριν και μετά την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου, ειδικότερα όσον αφορά την ύπαρξη της ενίσχυσης (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 184 και 216). Ωστόσο, δεδομένου ότι η Εσθονία δεν απέσυρε επισήμως τα προηγούμενα επιχειρήματά της, αυτά παρουσιάζονται εξίσου από την Επιτροπή.

(165) Πριν από την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου, όσον αφορά τη διαδικασία διαγωνισμού, η Εσθονία επισήμανε ότι η εθνική νομοθεσία, κατά τον χρόνο υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης, τηρήθηκε κατά τη διάρκεια της διαδικασίας διαγωνισμού.

(166) Όσον αφορά τη διαφάνεια και την αμεροληψία, οι εσθονικές αρχές εξήγησαν ότι η Aiu Põllumajanduse OÜ εξαιρέθηκε από τις διαπραγματεύσεις διότι δεν πληρούσε τις απαιτήσεις που καθορίζονταν στην προκήρυξη του διαγωνισμού (αιτιολογικές σκέψεις 52 και 53).

(167) Ειδικότερα, στην αίτησή της δεν περιλαμβανόταν ούτε η απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της για τη συμμετοχή της στον διαγωνισμό ούτε το δελτίο καταχώρισης της εταιρείας στο εμπορικό μητρώο, στοιχείο με το οποίο θα μπορούσε να αποδείξει τη νομική της ικανότητα. Το γεγονός ότι η προσκόμιση των εν λόγω εγγράφων ήταν υποχρεωτική καθίσταται σαφές στα σημεία 32 και 55 των κανόνων. Τα έγγραφα αυτά ήταν απαραίτητα προκειμένου η αρμόδια αρχή για τη διεξαγωγή του διαγωνισμού να μπορεί να βεβαιωθεί ότι η επιχείρηση υπάρχει πράγματι και ότι το πρόσωπο που υπέβαλε την προσφορά ήταν εξουσιοδοτημένο να εκπροσωπεί τη νομική οντότητα.

(168) Η Aiu Põllumajanduse OÜ δεν υπέβαλε τις εν λόγω πληροφορίες και, ως εκ τούτου, το υπουργείο ήταν υποχρεωμένο να εξαιρέσει τη συγκεκριμένη εταιρεία από τον διαγωνισμό, σύμφωνα με το σημείο 33 των κανόνων. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, δεν υπήρχαν στοιχεία μεροληψίας ούτε έλλειψης διαφάνειας στη διαδικασία του διαγωνισμού.

(169) Όσον αφορά το επιχειρηματικό σχέδιο, οι εσθονικές αρχές διευκρίνισαν ότι το 2000 δεν προβλέπονταν ειδικές απαιτήσεις, αλλά ότι ήταν σύνηθες ένα επιχειρηματικό σχέδιο να περιλαμβάνει τμήματα στα οποία περιγράφονταν επιχειρηματικές ιδέες, πόροι, οικονομικές προβλέψεις (συμπεριλαμβανομένης ανάλυσης κόστους-οφέλους), αξιολόγηση κινδύνων κ.λπ. Το επιχειρηματικό σχέδιο απαιτείτο προκειμένου να καταστεί δυνατή η αξιολόγηση του οράματος του προσφέροντος και των δυνατοτήτων χρήσης της γεωργικής έκτασης, συμπεριλαμβανομένου του εφοδιασμού του εθνικού αποθέματος σπόρων προς σπορά και του πολλαπλασιασμού των ποικιλιών σπόρων προς σπορά υψηλής απόδοσης σύμφωνα με τα πρότυπα του ΟΟΣΑ βάσει των παρεχόμενων οικονομικών προβλέψεων.

(170) Σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, το επιχειρηματικό σχέδιο της Tartu Agro AS περιείχε τις πληροφορίες που απαιτούνταν για τη λήψη των αποφάσεων.

(171) Στο επιχειρηματικό σχέδιο της Aiu Põllumajanduse OÜ δεν περιλαμβάνονταν διευκρινίσεις ως προς τον τρόπο υλοποίησης του οράματος της επιχείρησης. Στην έκθεση της επιτροπής αξιολόγησης παρατίθενται οι ακόλουθες διαπιστώσεις: «Το επιχειρηματικό σχέδιο που υποβλήθηκε δεν πληροί τις απαιτήσεις· δεν περιλαμβάνει απολύτως καμία ανάλυση και κανέναν σχεδιασμό. Η προσφορά του μισθώματος ανέρχεται σε 200 EEK/ha, αλλά δεν καθίσταται σαφές με ποιον τρόπο θα διασφαλιστεί η καταβολή του μισθώματος.». Επομένως, οι εσθονικές αρχές έκριναν ότι δεν παρεχόταν καμία διαβεβαίωση ότι η χρηματοοικονομική κατάσταση, η πείρα και η ικανότητα της Aiu Põllumajanduse OÜ θα της επέτρεπαν να καταβάλλει το μίσθωμα που πρότεινε στην προσφορά της καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης μίσθωσης. Ομοίως, δεν είχε καταστεί σαφής ο τρόπος με τον οποίο η Aiu Põllumajanduse OÜ θα μπορούσε να είχε διασφαλίσει την εκπλήρωση των απαιτήσεων που καθορίζονταν στην προκήρυξη του διαγωνισμού.

(172) Όσον αφορά το ερώτημα αν ο διαγωνισμός ήταν άνευ όρων, οι εσθονικές αρχές ανέφεραν ότι η απόφαση για την επιβολή πρόσθετης απαίτησης στον διαγωνισμό (αιτιολογική σκέψη 44), βάσει της οποίας έπρεπε να συνεχιστεί η δραστηριότητα γεωργικής παραγωγής της Tartu Agro AS, δεν υπόκειτο σε όρους. Ο σκοπός για τον οποίο προβλέφθηκε ο όρος της συνέχισης της δραστηριότητας γεωργικής παραγωγής της Tartu Agro AS στην προκήρυξη του διαγωνισμού δεν αφορούσε τις δραστηριότητες τις οποίες ασκούσε η Tartu Agro AS ως εταιρεία, αλλά ο εν λόγω όρος συνδεόταν, αντιθέτως, με τη γεωργική παραγωγή της Tartu Agro AS, και συγκεκριμένα με την ανάγκη και την υποχρέωση του πολλαπλασιασμού συγκεκριμένων ποικιλιών σπόρων προς σπορά υψηλής απόδοσης, οι οποίες πληρούν τα πρότυπα του ΟΟΣΑ, καθώς και της αποθήκευσής τους για το εθνικό απόθεμα σπόρων προς σπορά. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, η συγκεκριμένη απαίτηση ήταν αντικειμενικά αιτιολογημένη.

(173) Επιπλέον, κατά την άποψη των εσθονικών αρχών, η απαίτηση πολλαπλασιασμού και αποθήκευσης σπόρων προς σπορά ήταν αντικειμενική και επέτρεπε σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη να συμμετάσχουν στον διαγωνισμό. Δεν υπαγορευόταν συγκεκριμένη μέθοδος για τους συμμετέχοντες στον διαγωνισμό. Απεναντίας, ο στόχος ήταν να εξασφαλιστεί η δυνατότητα συμμετοχής όσο το δυνατόν ευρύτερου φάσματος γεωργικών επιχειρήσεων στον διαγωνισμό. Για τον λόγο αυτόν, το υπουργείο δεν επέβαλε χρονικούς ή χωρικούς περιορισμούς για την εκπλήρωση της απαίτησης συνέχισης της γεωργικής παραγωγής και κάθε ενδιαφερόμενος που επιθυμούσε να συμμετάσχει στον διαγωνισμό είχε τη δυνατότητα να αποφασίσει ο ίδιος τον τρόπο εκπλήρωσης της υποχρέωσης πολλαπλασιασμού και αποθήκευσης των εν λόγω ποικιλιών σπόρων προς σπορά.

(174) Αρχικά, η εν λόγω απαίτηση τόσο όσον αφορά τον πολλαπλασιασμό σπόρων προς σπορά, οι οποίοι πληρούν τα πρότυπα του ΟΟΣΑ, όσο και την αποθήκευσή τους για το εθνικό απόθεμα σπόρων προς σπορά, είχε προβλεφθεί βάσει της απόφασης αριθ. 55 του υπουργού Γεωργίας της 30ής Απριλίου 1997. Η απόφαση αυτή επέβαλλε τον πολλαπλασιασμό και την αποθήκευση των σπόρων προς σπορά στον προκάτοχο της Tartu Agro AS, δηλαδή στην Tartu State Farm.

(175) Βάσει των προαναφερομένων, οι εσθονικές αρχές θεώρησαν ότι η διαδικασία του διαγωνισμού διεξήχθη κατά τρόπο διαφανή, αμερόληπτο και άνευ όρων.

(176) Οι εσθονικές αρχές ισχυρίστηκαν περαιτέρω ότι η αξία του μισθώματος αντιστοιχούσε στην αγοραία αξία για τους ακόλουθους λόγους: Πρώτον, η ποιότητα της γης δεν ελήφθη υπόψη με ορθό τρόπο στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, διότι τουλάχιστον το 12,34 % της μισθωμένης έκτασης ήταν ακατάλληλη για γεωργική παραγωγή. Για την ακρίβεια, συνολική έκταση 377,92 ha περιλαμβάνει i) 42,4 ha δασικών εκτάσεων, ii) 260,5 ha μόνιμων χορτολιβαδικών εκτάσεων, και συγκεκριμένα για την *πλημμυρική πεδιάδα του Emajõgi* (φυσική χορτολιβαδική έκταση), και iii) 75,02 ha οδών, μονοπατιών και τάφρων μεταξύ κτηματολογικών μονάδων. Υπήρχαν επίσης οδοί, μονοπάτια και τάφροι στο εσωτερικό των κτηματολογικών μονάδων, η συνολική έκταση των οποίων καταγράφηκε.

(177) Δεύτερον, κατά τον χρόνο διεξαγωγής του διαγωνισμού η οικονομική ικανότητα των παραγωγών γεωργικών προϊόντων στην Εσθονία ήταν πολύ χαμηλή. Σύμφωνα με πληροφορίες του 2001, η μέση έκταση μιας γεωργικής εκμετάλλευσης ήταν 15,6 ha. Συνολικά, υπήρχαν 24 εκμεταλλεύσεις με έκταση άνω των 2 000 ha, από τις οποίες μόνον 8 ήταν συγκρίσιμες με το αντικείμενο του διαγωνισμού από πλευράς συνολικής επιφάνειας χρησιμοποιούμενης γεωργικής έκτασης άνω των 3 000 ha. Κατά συνέπεια, υπήρχε μόνο πολύ περιορισμένος αριθμός παραγωγών γεωργικών προϊόντων που ενδιαφέρονταν για τη μίσθωση γεωργικής έκτασης άνω των 3 000 ha προς χρήση για τους προβλεπόμενους σκοπούς και που ήταν διατεθειμένοι να αναλάβουν τον κίνδυνο, αλλά διέθεταν και την ικανότητα για να το πράξουν.

(178) Τρίτον, η ανύπαρκτη αγορά μισθώσεων θέτει επίσης περιορισμούς στο πιθανό μίσθωμα. Κατά τον χρόνο υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης οι εκτάσεις γης εκχωρούνταν συνήθως προς χρήση δωρεάν ώστε να αποτρέπεται η εγκατάλειψή τους. Για τον λόγο αυτόν, το υπουργείο έπρεπε να επιδείξει ταυτόχρονα σύνεση και ευελιξία κατά τον καθορισμό των απαιτήσεών του.

(179) Τέταρτον, οι εσθονικές αρχές υποστήριξαν ότι οι οικονομικές δεσμεύσεις θα πρέπει να θεωρηθούν εισόδημα του υπουργείου από εκμισθώσεις.

(180) Ως προς το σημείο αυτό, οι εσθονικές αρχές υπογράμμισαν ότι οι επενδύσεις στο εγγειοβελτιωτικό σύστημα δεν αποτελούσαν ζήτημα επιλογής, αλλά επιβλήθηκαν από τη σύμβαση μίσθωσης και από τον νόμο. Σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 1 του νόμου περί εγγείων βελτιώσεων (*Maaparandusseadus*) ([27]) που ήταν τότε σε ισχύ, η αναμόρφωση ενός εγγειοβελτιωτικού συστήματος αποτελούσε υποχρέωση του ιδιοκτήτη της γης, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση του Δημοσίου. Σύμφωνα, ωστόσο, με τη σύμβαση μίσθωσης, η Tartu Agro AS είχε επίσης την υποχρέωση να διατηρεί τα βασικά μέρη και παραρτήματα της μισθωμένης έκτασης σε κατάσταση που να αντικατοπτρίζει ορθή διαχείριση, καθώς και να τα αντικαθιστά, εάν κρινόταν αναγκαίο. Οι εσθονικές αρχές προέβαλαν εν προκειμένω το επιχείρημα ότι κάθε ιδιώτης επενδυτής που ενεργεί υπό οποιεσδήποτε συνθήκες της αγοράς θα είχε συμφέρον να μετακυλίσει τόσο τις εν λόγω υποχρεώσεις όσο και τον σχετικό κίνδυνο στον μισθωτή.

(181) Βάσει των λόγων αυτών, οι εσθονικές αρχές ισχυρίστηκαν ότι θα πρέπει να θεωρηθεί ότι οι συγκεκριμένες επενδύσεις στο εγγειοβελτιωτικό σύστημα αποτελούν μέρος του εισοδήματος του υπουργείου από εκμισθώσεις, επιπλέον του πληρωτέου μισθώματος βάσει της σύμβασης μίσθωσης, και θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση του κατά πόσον η σύμβαση μίσθωσης συνάδει με τους όρους της αγοράς.

(182) Όσον αφορά τις δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους, οι εσθονικές αρχές υποστήριξαν ότι ήταν καίριας σημασίας για την εξασφάλιση της δυνατότητας χρήσης της γεωργικής έκτασης για μεγαλύτερο διάστημα. Χωρίς τις εν λόγω δαπάνες, θα μειωνόταν τόσο η ποιότητα της μισθωμένης γεωργικής έκτασης όσο και η οικονομική αξία της. Το γεγονός ότι οι δαπάνες της Tartu Agro AS για τη βελτίωση του ισοζυγίου θρεπτικών συστατικών του εδάφους είχαν ως αποτέλεσμα τη σταθεροποίηση της γονιμότητας του εδάφους επιβεβαιώνεται από το κέντρο γεωργικής έρευνας. Συνεπώς, η σύναψη της σύμβασης μίσθωσης υπό τη συγκεκριμένη μορφή ήταν ταυτόχρονα επικερδής αλλά και αναγκαία για το Δημόσιο. Η επιβολή των εν λόγω υποχρεώσεων στον μισθωτή σήμαινε ότι το Δημόσιο δεν ήταν υποχρεωμένο να αναλάβει το ίδιο τις δαπάνες, αλλά μπορούσε να τις μετακυλίσει στην Tartu Agro AS, επιπλέον του μισθώματος.

(183) Όσον αφορά την καταβολή των φόρων, σύμφωνα με τα άρθρα 3 έως 10 του νόμου περί εγγείου φόρου ([28]) (*Maamaksuseadus*), ο έγγειος φόρος πρέπει να καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη ή τον χρήστη της γης. Ο χρήστης της γης θα πρέπει να καταβάλει τον φόρο εάν η έκταση δεν έχει εγγραφεί εκ νέου στο κτηματολόγιο σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στον νόμο περί αγροτικής μεταρρύθμισης (*Maareformi seadus*). Σύμφωνα με αυτές τις διατάξεις του νόμου, η εσθονική κυβέρνηση θα ήταν υποχρεωμένη να καταβάλει τον έγγειο φόρο.

(184) Επομένως, οι εσθονικές αρχές ήταν της άποψης ότι το μίσθωμα, σε συνδυασμό με το μέγεθος των λοιπών οικονομικών υποχρεώσεων, θα ήταν σύμφωνο με τους όρους της αγοράς, δεδομένου ότι ήταν τουλάχιστον συγκρίσιμο με, ή υψηλότερο από, το τίμημα ενός συγκρίσιμου μισθώματος στην υπό εξέταση αγορά.

(185) Σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, το υπουργείο επιθυμούσε να εισπράξει τα μέγιστα δυνατά έσοδα από τη μίσθωση της έκτασης.

(186) Οι εσθονικές αρχές φρονούσαν επίσης ότι η πρόκριση της υπογραφής της αρχικής σύμβασης μίσθωσης με την Tartu Agro AS, κατόπιν της ολοκλήρωσης του διαγωνισμού, δεν ήταν επιλεκτικού χαρακτήρα, διότι η διαδικασία επιλογής της Tartu Agro AS διεξήχθη κατά τρόπο διαφανή, αμερόληπτο και άνευ όρων. Στο πλαίσιο της εν λόγω διαδικασίας επιλογής, το Δημόσιο ενήργησε ορθολογικά, επιδεικνύοντας δέουσα επιμέλεια, και σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία που ήταν σε ισχύ κατά τον χρόνο διεξαγωγής της διαδικασίας του διαγωνισμού. Ομοίως, οι εσθονικές αρχές δεν συμφώνησαν με την εκτίμηση της απόφασης κίνησης της διαδικασίας, σύμφωνα με την οποία τα μέτρα είναι πιθανό να νοθεύουν τον ανταγωνισμό και να επηρεάζουν τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών. Οι εσθονικές αρχές ισχυρίστηκαν ότι είναι αμιγώς υποθετικό ότι τα μέτρα είναι πιθανό να νοθεύουν τον ανταγωνισμό και να επηρεάζουν τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών και ότι η Επιτροπή δεν εξήγησε ποιες είναι οι επιπτώσεις της σύμβασης μίσθωσης ούτε με ποιον ακριβώς τρόπο νοθεύει τον ανταγωνισμό και επηρεάζει τις συναλλαγές. Κατά συνέπεια, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο να είναι αμιγώς υποθετική η πιθανότητα να νοθεύει η σύμβαση μίσθωσης τον ανταγωνισμό και να επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών.

([27]) Νόμος περί εγγείων βελτιώσεων, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) Νόμος περί εγγείου φόρου, RT I 1996, 41, 797.

3.2. Παρατηρήσεις της Tartu Agro AS πριν από την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου

(187) Η Tartu Agro AS ενέμεινε στη θέση της πριν και μετά την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου, ενσωματώνοντάς τη σε πρόσθετα επιχειρήματα.

(188) Η Tartu Agro AS ισχυρίστηκε ότι δεν έλαβε παράνομη κρατική ενίσχυση από την εσθονική κυβέρνηση το 2000 διότι θεώρησε ότι δεν αποκόμισε κανένα οικονομικό πλεονέκτημα σε καμία χρονική στιγμή κατά τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης μίσθωσης.

(189) Σύμφωνα με την Tartu Agro AS, η σύμβαση μίσθωσης συνάφθηκε μέσω διαφανούς, αμερόληπτου και άνευ όρων διαγωνισμού, κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας κατά τον χρόνο υπογραφής της.

(190) Όσον αφορά το ζήτημα σχετικά με το αν ο διαγωνισμός για τη μίσθωση της έκτασης ήταν άνευ όρων, η Tartu Agro AS επικαλέστηκε ότι ήταν σημαντικό να διασφαλιστεί ότι η εταιρεία διέθετε μέσα παραγωγής, υπό τη μορφή γεωργικής έκτασης, πριν από την ιδιωτικοποίηση το 2001. Σε αντίθετη περίπτωση, κανείς δεν θα επιθυμούσε να αγοράσει τις μετοχές της Tartu Agro AS, που σημαίνει ότι η αξία τους θα είχε πέσει στο μηδέν. Εάν συνέβαινε αυτό, το Δημόσιο δεν θα αποτελούσε ιδιώτη επενδυτή που ενεργεί σύμφωνα με τις αρχές της οικονομίας της αγοράς. Επομένως, προκειμένου να ασκηθεί επιρροή για την πώληση των μετοχών και να εξασφαλιστεί επίσης η υψηλότερη δυνατή τιμή τους, η μίσθωση της γης έπρεπε να συνδυαστεί με τον όρο της συνέχισης των γεωργικών δραστηριοτήτων της Tartu Agro AS. Σύμφωνα με την Tartu Agro AS, ο όρος αυτός προβλέφθηκε στο πλαίσιο διαγωνισμού με επαρκώς ανοικτό τρόπο, ώστε να παρέχεται σε όλους τους υποψηφίους η δυνατότητα να παρουσιάσουν το δικό τους όραμα, καθώς και τον τρόπο υλοποίησής του.

(191) Επιπλέον, η Tartu Agro AS διευκρίνισε ότι η εταιρεία ήταν στρατηγικής σημασίας για την εσθονική κυβέρνηση ([29]), δεδομένου ότι είχε οριστεί ως κέντρο σπόρων προς σπορά και ως μονάδα κατάρτισης και διεξαγωγής δοκιμών για το υπουργείο.

(192) Η Tartu Agro AS προέβαλε το επιχείρημα ότι οι συμβαλλόμενοι μιας σύμβασης μίσθωσης δεν μπορούν να τροποποιήσουν τη σύμβαση μίσθωσης ή να υπαναχωρήσουν από αυτή μονομερώς, ακόμη και αν οι συνθήκες της αγοράς μεταβληθούν κατά τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης μίσθωσης. Αυτό προκύπτει από το εσθονικό δίκαιο των συμβάσεων (άρθρο 8 παράγραφος 2 του νόμου περί ενοχικού δικαίου ([30])), το οποίο ορίζει ότι οι συμβάσεις είναι δεσμευτικές για τους συμβαλλομένους. Κατά συνέπεια, οι συμβαλλόμενοι της σύμβασης μίσθωσης δεν μπορούν να προσαρμόζουν διαρκώς μια μακροπρόθεσμη σύμβαση στις συνθήκες της αγοράς (βλέπε αιτιολογική σκέψη 402).

(193) Η Tartu Agro AS ισχυρίστηκε περαιτέρω ότι το μίσθωμα και οι πρόσθετες υποχρεώσεις του μισθωτή αποτελούν αμοιβαία και άρρηκτα συνδεδεμένα στοιχεία και πρέπει να θεωρούνται ενιαίο κοινό πραγματικό εισόδημα από εκμισθώσεις. Το Δημόσιο ενήργησε ως συνετός ιδιοκτήτης όταν επέβαλε την υποχρέωση υλοποίησης επενδύσεων με σκοπό τη διατήρηση τόσο της αξίας της μισθωμένης έκτασης όσο και της γονιμότητας του εδάφους της. Κατά την άποψη της Tartu Agro AS, το Δημόσιο το έπραξε αυτό με σκοπό να διασφαλιστεί η αύξηση της αξίας της γης σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, στοιχείο που καταδεικνύει ότι ενήργησε σύμφωνα με την αρχή του ιδιώτη επενδυτή υπό συνθήκες οικονομίας της αγοράς.

(194) Όσον αφορά τους φόρους, σύμφωνα με το άρθρο 8 παράγραφος 1 του νόμου περί εγγείου φόρου ([31]), ο έγγειος φόρος θα πρέπει να καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη της γης, εκτός εάν ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής έχουν συμφωνήσει διαφορετικά.

(195) Η Tartu Agro AS ισχυρίστηκε επίσης ότι σημαντικό μέρος της μισθωμένης έκτασης δεν μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για γεωργική παραγωγή. Η Tartu Agro AS παρέπεμψε εν προκειμένω στην έκθεση της Uus Maa, σύμφωνα με την οποία μόνο 2 833,60 ha της μισθωμένης έκτασης ήταν αρόσιμες εκτάσεις. Η υπόλοιπη έκταση περιλάμβανε 116,58 ha φυσικών χορτολιβαδικών εκτάσεων, 44,06 ha δασικών εκτάσεων, 0,3 ha ζωνών περιορισμού της κυκλοφορίας και 76,33 ha άλλων εκτάσεων (για παράδειγμα, οδών και τάφρων, καθώς και πλημμυρισμένων εκτάσεων γης). Περίπου ακόμη 283 ha αρόσιμων εκτάσεων ήταν μόνιμες χορτολιβαδικές εκτάσεις, οι οποίες δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για σκοπούς γεωργικής παραγωγής και για τις οποίες δεν καταβλήθηκε καμία γεωργική ενίσχυση στην Tartu Agro AS, αλλά οι οποίες απαιτείται, βάσει της νομοθεσίας, να διατηρούνται ως μόνιμες χορτολιβαδικές εκτάσεις. Συνεπώς, από τα συνολικά 3 061,9 ha της μισθωμένης έκτασης, μόνο τα 2 550,60 ha, ήτοι το 83,3 %, χρησιμοποιήθηκαν για τον προβλεπόμενο σκοπό τους. Το υπόλοιπο 16,7 % της μισθωμένης έκτασης δεν χρησιμοποιήθηκε για γεωργική παραγωγή. Σε αυτή τη βάση, η Tartu Agro AS ισχυρίζεται ότι το πραγματικό μίσθωμα ανά εκτάριο είναι κατά 16,7 % υψηλότερο από το μίσθωμα που ορίζεται στη σύμβαση.

([29]) Οι εσθονικές αρχές δεν επιβεβαίωσαν τον ισχυρισμό σχετικά με τη στρατηγική σημασία της Tartu Agro AS για την εσθονική κυβέρνηση. Ωστόσο, η Εσθονία επιβεβαίωσε τη σημασία της διατήρησης της γεωργικής παραγωγής στη μισθωμένη έκταση (βλέπε παρατηρήσεις της Εσθονίας πριν από την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου — ενότητα 3.1.). Η υποχρέωση συνέχισης της γεωργικής παραγωγής καθορίστηκε επίσης στην επίσημη προκήρυξη του διαγωνισμού (βλέπε αιτιολογική σκέψη 43).

([30]) Νόμος περί ενοχικού δικαίου, RT I, 31.12.2016, 7· διατίθεται στην ακόλουθη διεύθυνση: www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([31]) Νόμος περί εγγείου φόρου, RT I, 10.11.2016, 10· διατίθεται στην ακόλουθη διεύθυνση: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(196) Επιπλέον, το καθαρό μίσθωμα που ορίζεται στη σύμβαση μίσθωσης αυξήθηκε κατά περισσότερο από […] φορές στη διάρκεια των πρώτων 16 ετών ισχύος της σύμβασης μίσθωσης (από […] EUR/ha σε […] EUR/ha), ενώ στην έκθεση της Uus Maa αναφέρεται ότι η αγοραία τιμή αυξήθηκε με βραδύτερο (υποδεκαπλάσιο) ρυθμό. Η Tartu Agro AS ισχυρίζεται επίσης ότι δεν είναι σωστό να συγκρίνεται η συγκεκριμένη σύμβαση με συμβάσεις μίσθωσης μικρότερης έκτασης και συντομότερης διάρκειας ισχύος, διότι τα κίνητρα του μισθωτή και του εκμισθωτή και, κατ' επέκταση, η εξισορρόπηση των συμβατικών υποχρεώσεων στο πλαίσιο αυτών των συμβάσεων, διαφέρουν σημαντικά από τα αντίστοιχα κίνητρα της επίμαχης σύμβασης μίσθωσης.

3.3. **Παρατηρήσεις του καταγγέλλοντος πριν από την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου**

(197) Ο καταγγέλλων υπέβαλε πληροφορίες μόνο πριν από την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου.

(198) Όσον αφορά τη διαδικασία του διαγωνισμού, ο καταγγέλλων επέστησε την προσοχή στο γεγονός ότι στους όρους και στις προϋποθέσεις του διαγωνισμού δεν αναφερόταν καμία υποχρέωση όπως η καταβολή του έγγειου φόρου, η υλοποίηση ετήσιων επενδύσεων στο εγγειοβελτιωτικό σύστημα και οι δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους (στο εξής: λοιπές υποχρεώσεις).

(199) Όσον αφορά τις δαπάνες σχετικά με τις υποχρεώσεις για τη συντήρηση της γης και τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους, ο καταγγέλλων ισχυρίζεται ότι το υπουργείο αναγνώρισε το γεγονός ότι δεν έλεγξε αν η Tartu Agro AS τηρούσε τις εν λόγω υποχρεώσεις που αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 225. Γενικά, ο καταγγέλλων ήταν της άποψης ότι οι λοιπές υποχρεώσεις δεν θα έπρεπε να είχαν ληφθεί υπόψη κατά την αξιολόγηση του ύψους του μισθώματος.

(200) Όσον αφορά το μέγεθος της μισθωμένης έκτασης, ο καταγγέλλων επισημαίνει ότι, βάσει των στοιχείων από τη δικτυακή πύλη γεωγραφικών πληροφοριών (Geoportal) του συμβουλίου κτηματολογίου, το 2016 η ακριβής έκταση του αντικειμένου της σύμβασης μίσθωσης ήταν 3 053,59 εκτάρια.

(201) Η απόκλιση από την έκταση που προσδιορίζεται στη σύμβαση μίσθωσης προκύπτει από το γεγονός ότι τα τελευταία έτη το υπουργείο είχε προβεί σε αναδασμό και επανεγγραφή ορισμένων εγγεγραμμένων αγροτεμαχίων στο κτηματολόγιο, αλλά οι μεταβολές αυτές δεν είχαν συμπεριληφθεί στη σύμβαση μίσθωσης. Από την έκταση αυτή, τα 2 831,55 ha αντιστοιχούν σε αμιγώς αρόσιμες εκτάσεις (92,73 %) και τα 1 033,00 εκτάρια σε διαχειριζόμενες χορτολιβαδικές εκτάσεις. Μόνον ένα αγροτεμάχιο με έκταση 26,60 ha εξαιρείται άμεσα από τη γεωργική χρήση, διότι το 90 % της επιφάνειάς του καλύπτεται πράγματι από δασική έκταση. Ο καταγγέλλων επισήμανε ότι το υπουργείο εκχώρησε επίσης στην Tartu Agro AS ετήσια άδεια ξυλείας για τη διαχείριση της εν λόγω δασικής έκτασης.

(202) Επιπλέον, μόνο το 3,02 % της μισθωμένης έκτασης εμπίπτει στην κατηγορία «άλλες εκτάσεις». Ο χαρακτηρισμός καλύπτει όλες τις συνδεόμενες οδούς, καθώς και τα ρείθρα και τις τάφρους απορροής του οδικού δικτύου, τις ακαλλιέργητες παρυφές αγρών, τις περιοχές πρασίνου και τους σωρούς βράχων μέσα στους αγρούς, τις γέφυρες, τα αναχώματα, τους οχετούς ομβρίων υδάτων, τις βαλτώδεις περιοχές κ.λπ. Η Tartu Agro AS χορήγησε επίσης στους εργαζομένους της άδεια χρήσης των παρυφών ενός αγροτεμαχίου για την εκμετάλλευση γεωργικών κλήρων και θερμοκηπίων. Επομένως, η συνολική οικονομικά εκμεταλλεύσιμη γεωργική έκταση του αντικειμένου της σύμβασης μίσθωσης καλύπτει επιφάνεια 2 934,85 ha (96,11 %). Για τους λόγους αυτούς, ο καταγγέλλων αμφισβητεί τη θέση του υπουργείου σύμφωνα με την οποία το 12 % του αντικειμένου της μίσθωσης εξαιρείται από τους σκοπούς της γεωργικής χρήσης.

(203) Επιπλέον, στοιχεία που προέρχονται από τον διαδικτυακό χάρτη του συμβουλίου γεωργικών μητρώων και πληροφόρησης της Εσθονίας καταδεικνύουν ότι η Tartu Agro AS υπέβαλε αιτήσεις για τη χορήγηση γεωργικών ενισχύσεων από την ΕΕ για έκταση 2 900,81 ha, η οποία αντιστοιχεί στο 95 % της μισθωμένης έκτασης. Οι εν λόγω αιτήσεις αφορούν ενιαίες στρεμματικές ενισχύσεις, ενισχύσεις για γεωργικές πρακτικές επωφελείς για το κλίμα και το περιβάλλον, καθώς και την παροχή στήριξης για φιλική προς το περιβάλλον παραγωγή.

(204) Σύμφωνα με τον καταγγέλλοντα, η Tartu Agro AS εισέπραττε επίσης άλλα πρόσθετα έσοδα από τη χρήση της γης. Από τις πληροφορίες που έλαβε ο καταγγέλλων από το υπουργείο προκύπτει ότι οι άδειες ξυλείας για περίπου 5 000 m^3 ξυλείας (σημύδα, ερυθρελάτη, πεύκη, λεύκα και σκλήθρα) χορηγήθηκαν στην Tartu Agro AS κατά τα έτη 2000-2015.

(205) Τα στοιχεία από το κέντρο ιδιωτικών δασικών εκτάσεων ([32]) (*SA Erametsakeskus*) δείχνουν ότι οι διακυμάνσεις της αγοραίας τιμής της ξυλείας στην Εσθονία κατά τα έτη 2004-2016 είχαν ως εξής: μεταξύ 58 EUR και 83 EUR ανά m^3 για τους κορμούς σημύδας, πεύκης και ερυθρελάτης, μεταξύ 29 EUR και 46 EUR ανά m^3 για τους κορμούς σκλήθρας και λεύκας και μεταξύ 16 EUR και 31 EUR ανά m^3 για την ξυλεία θέρμανσης. Την εποχή εκείνη το κρατικό κέντρο διαχείρισης δασών ([33]) πώλησε ξυλεία από τις οικείες δασικές εκτάσεις με μέση τιμή από 42 EUR έως 46 EUR ανά m^3. Βάσει των ανωτέρω πληροφοριών, ο καταγγέλλων εκτιμά ότι κατά τα έτη από το 2000 έως το 2016 η Tartu Agro AS εισέπραξε από την πώληση ξυλείας έσοδα της τάξης των 210 000 EUR έως 230 000 EUR.

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

(206) Επιπλέον, ο καταγγέλλων παραπέμπει επίσης σε στοιχεία από το συμβούλιο κτηματολογίου, σύμφωνα με τα οποία τα πραγματικά μισθώματα είναι υψηλότερα από αυτά που παρατίθενται στην έκθεση της Uus Maa, υπό την έννοια ότι το μέσο μίσθωμα για εκτάσεις γης στην κομητεία Tartu ανερχόταν το 2015 περίπου σε 200 EUR/ha ([34]).

(207) Επιπροσθέτως, ο καταγγέλλων επέστησε την προσοχή στο γεγονός ότι, κατά τον χρόνο διεξαγωγής του διαγωνισμού, η Tartu Agro AS ήταν νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου που ανήκε κατά ποσοστό 100 % στην ιδιοκτησία του Δημοσίου, και η μισθωμένη έκταση ανήκει επίσης στο Δημόσιο.

(208) Το υπουργείο είχε οριστεί ως η αρμόδια αρχή για τη διάθεση αμφότερων των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων· τούτο σημαίνει ότι τόσο το 100 % των μετοχών της Tartu Agro AS όσο και η μισθωμένη έκταση εγγράφονταν στον ισολογισμό του υπουργείου. Επομένως, το υπουργείο διεξήγαγε ουσιαστικά τις διαπραγματεύσεις του διαγωνισμού με τον εαυτό του.

(209) Ο καταγγέλλων πρόσθεσε ότι το επιχειρηματικό σχέδιο που υπέβαλε η Tartu Agro AS στο πλαίσιο του διαγωνισμού αποκαλύπτει ότι η εταιρεία θεωρούσε ότι ο υψηλότερος κίνδυνος συνδεόταν με το κύριο μέσο παραγωγής, δηλαδή την έκταση γης. Εάν η έκταση είχε εκχωρηθεί σε άλλον ιδιοκτήτη ή μισθωτή, θα ήταν αδύνατον για την εταιρεία να συνεχίσει τις δραστηριότητές της όσον αφορά τη γεωργική παραγωγή. Σύμφωνα με τον καταγγέλλοντα, αυτός είναι και ο λόγος για τον οποίο ο διαγωνισμός περιλάμβανε όρο σχετικά με την απαίτηση συνέχισης της γεωργικής παραγωγής της Tartu Agro AS. Ουσιαστικά, ο στόχος του διαγωνισμού ήταν η σύναψη σύμβασης μίσθωσης με τη συγκεκριμένη εταιρεία.

4. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΣΘΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ

4.1. Παρατηρήσεις της Εσθονίας μετά την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου

(210) Μετά την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου, το υπουργείο εξήγησε ότι έχει υποβάλει προτάσεις στην Tartu Agro AS για αύξηση του μισθώματος, κάτι που ο μισθωτής δεν έχει αποδεχθεί. Επιπλέον, το υπουργείο εξήγησε ότι έχει προτείνει την περιφερειακή μέση τιμή κατά τον υπολογισμό του μισθώματος από το 2023. Το υπουργείο είναι της άποψης ότι η αύξηση του μισθώματος είναι αναγκαία αλλά, σύμφωνα με το σημείο 13 της σύμβασης μίσθωσης, η τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης είναι δυνατή σε πολύ περιορισμένες περιπτώσεις.

(211) Οι εσθονικές αρχές εξηγούν ότι, παρόλο που υπάρχουν διαφορές μεταξύ της έκτασης που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης και των εκτάσεων που εκμισθώνονται από το συμβούλιο κτηματολογίου όσον αφορά το μέγεθος και τη διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης, οι εσθονικές αρχές είναι της άποψης ότι η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε από το συμβούλιο κτηματολογίου είναι συγκρίσιμη με τη μέθοδο που ορίζεται στο σημείο 84 σημείο ii) της ανακοίνωσης της Επιτροπής σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης όπως αναφέρεται στο άρθρο 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ ([35]).

(212) Στις 6 Φεβρουαρίου 2023 οι εσθονικές αρχές απέσυραν την υποβολή της έκθεσης της Pindi Kinnisvara. Οι εσθονικές αρχές εξήγησαν ότι η έκθεση εκπονήθηκε κατόπιν ανάθεσης από εκπρόσωπο της Tartu Agro AS και ότι η διατύπωσή της με γενικούς όρους δεν επιτρέπει την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τις τιμές αναφοράς. Η έκθεση αναφέρεται σε συνεντεύξεις, ενώ η μεθοδολογία, συμπεριλαμβανομένου του δείγματος επί τη βάσει του οποίου συνάχθηκαν τα συμπεράσματα, δεν είναι γνωστή, όπως δεν είναι γνωστή ούτε η περίοδος που καλύπτεται από την έκθεση.

(213) Όσον αφορά τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας, οι εσθονικές αρχές εξήγησαν ότι έως το 2020 τα εν λόγω στοιχεία περιλάμβαναν επίσης εκτάσεις γης που εκμισθώνονταν δωρεάν ή για τις οποίες υπήρχε συμφωνία που προέβλεπε μόνο την καταβολή του έγγειου φόρου. Τα στοιχεία καλύπτουν συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών οι οποίες δεν αντικατοπτρίζουν κατ' ανάγκη την αγοραία τιμή σύμφωνα με τη συνήθη πρακτική. Για παράδειγμα, περιλαμβάνονται περιπτώσεις στις οποίες μια γεωργική εκμετάλλευση, η οποία είναι εταιρεία, μισθώνει εκτάσεις γης δωρεάν ή κάτω από την τιμή της αγοράς από τον γεωργό ή άλλα μέλη της οικογένειάς του. Από το 2021 εξαιρούνταν επίσης από τα στοιχεία οι μισθώσεις εκτάσεων γης για τις οποίες καταβαλλόταν μόνο ο έγγειος φόρος ως μίσθωμα.

(214) Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές επισήμαναν ότι, όσον αφορά τις στρεμματικές γεωργικές ενισχύσεις, η μέθοδος της Στατιστικής Υπηρεσίας περιλαμβάνει επίσης στοιχεία που καλύπτουν δύο χωριστές πρακτικές. Σε ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης, το δικαίωμα υποβολής αίτησης για στρεμματική γεωργική ενίσχυση έχει μεταβιβαστεί στον μισθωτή, ενώ σε άλλες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης της γης είναι εκείνος που μπορεί να υποβάλει αίτηση για την ενίσχυση. Όταν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υποβάλει αίτηση για στρεμματική ενίσχυση, το συμφωνηθέν μίσθωμα συνήθως τείνει να είναι χαμηλότερο.

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

(215) Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές εξήγησαν ότι δεν συμφωνούν με τον ισχυρισμό της Tartu Agro AS (βλέπε αιτιολογική σκέψη 195) ότι θα πρέπει να ληφθεί υπόψη μόνο το μερίδιο των αρόσιμων εκτάσεων. Το υπουργείο επισημαίνει ότι το αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης είναι εκτάσεις γης και όχι αγροτεμάχια. Επιπλέον, το υπουργείο επισημαίνει ότι δεν δικαιολογείται η εφαρμογή στρεμματικών ενισχύσεων στο πλαίσιο των μέτρων της ΚΓΠ για μη γεωργικές εκτάσεις και ότι οι φυσικοί λειμώνες πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηριστούν γεωργική έκταση σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφος 3 στοιχείο γ) του κανονισμού (ΕΕ) 2021/2115 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ([36]). Το υπουργείο θεωρεί ότι οι εκτάσεις που προσδιορίζονται ως γεωργικές εκτάσεις στο πλαίσιο της διαδικασίας στρεμματικής ενίσχυσης και της καταβολής στρεμματικών ενισχύσεων πρέπει να θεωρούνται γεωργικές εκτάσεις.

(216) Επιπλέον, το υπουργείο επισημαίνει ότι:

α) η μισθωμένη έκταση βρίσκεται σε καλή τοποθεσία από υλικοτεχνική άποψη, εκτείνεται κατά μήκος της πόλης Tartu και είναι εύκολα προσβάσιμη·

β) τα μισθώματα της κομητείας Tartu είναι υψηλότερα από τα μέσα μισθώματα για γεωργικές εκτάσεις στην Εσθονία·

γ) η έκθεση της Domus αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι οι όροι της σύμβασης μίσθωσης δεν αντιστοιχούν στις συνθήκες της αγοράς, διότι το μίσθωμα είναι σημαντικά χαμηλότερο από το επίπεδο της αγοραίας τιμής·

δ) δεδομένων της υψηλότερης από τον μέσο όρο γονιμότητας των μισθωμένων εκτάσεων, της καλής προσβασιμότητας των γεωτεμαχίων, καθώς και άλλων παραγόντων που οδηγούν σε υψηλότερα μισθώματα στην κομητεία Tartu σε σύγκριση με τον μέσο όρο της Εσθονίας, το υπουργείο θεωρεί ότι η εφαρμογή μέσου εύρους για το μίσθωμα, όπως ορίζεται στην έκθεση της Uus Maa, δεν δικαιολογείται· και

ε) Ο ισχυρισμός της Tartu Agro AS ότι το 20 % θα πρέπει να αφαιρεθεί από τα ελάχιστα μισθώματα στην έκθεση της Uus Maa είναι αβάσιμος υπό το πρίσμα των ανωτέρω σημείων.

4.2. **Παρατηρήσεις της Tartu Agro AS μετά την απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου**

(217) Η Tartu Agro AS υποστηρίζει ότι η σύμβαση μίσθωσης συνάφθηκε μέσω διαφανούς, αμερόληπτου και άνευ όρων διαγωνισμού, κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας κατά τον χρόνο υπογραφής της. Εναλλακτικά, η σύμβαση μίσθωσης συνάφθηκε στο πλαίσιο των προετοιμασιών για την ιδιωτικοποίηση, προκειμένου να μεγιστοποιηθούν τα έσοδα από τις πωλήσεις των μετοχών της Tartu Agro AS ή για να αποζημιωθεί η Tartu Agro AS για την παροχή δημόσιων υπηρεσιών.

(218) Η Tartu Agro AS ισχυρίζεται ότι δεν έλαβε παράνομη κρατική ενίσχυση από την εσθονική κυβέρνηση το 2000 διότι θεωρεί ότι δεν αποκόμισε κανένα οικονομικό πλεονέκτημα σε καμία χρονική στιγμή κατά τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης μίσθωσης. Εναλλακτικά, η Tartu Agro AS υποστηρίζει ότι η πώληση των μετοχών της Tartu Agro και η συγχώνευση εξάλειψαν κάθε οικονομικό πλεονέκτημα που συνδέεται με τη σύμβαση μίσθωσης.

(219) Επιπλέον, η Tartu Agro AS υποστηρίζει ότι τυχόν κρατική ενίσχυση απαλλάσσεται και είναι συμβατή με την εσωτερική αγορά.

(220) Τέλος, η Tartu Agro AS ισχυρίζεται ότι τυχόν ανάκτηση της ενίσχυσης θα αντέβαινε στις αρχές της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και της ασφάλειας δικαίου ή θα αποκλειόταν είτε λόγω του χρόνου που μεσολάβησε μεταξύ της πρώτης ενέργειας της Επιτροπής και της έκδοσης τελικής απόφασης είτε βάσει του άρθρου 17 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 περί λεπτομερών κανόνων εφαρμογής του άρθρου 108 της ΣΛΕΕ.

(221) Η Tartu Agro AS υποστηρίζει ότι η σύμβαση μίσθωσης δεν προέβλεπε κανένα οικονομικό πλεονέκτημα σε καμία χρονική στιγμή στο πλαίσιο της σύμβασης μίσθωσης για τους ακόλουθους λόγους:

α) το 2000 η Εσθονία δεν ήταν κράτος μέλος της ΕΕ και δεν χορηγήθηκε γεωργική στήριξη στην Εσθονία, η δε αξία και οι τιμές μίσθωσης των γεωργικών εκτάσεων ήταν χαμηλές·

([36]) Κανονισμός (ΕΕ) 2021/2115 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 2ας Δεκεμβρίου 2021, σχετικά με τη θέσπιση κανόνων για τη στήριξη των στρατηγικών σχεδίων που πρέπει να καταρτίζονται από τα κράτη μέλη στο πλαίσιο της κοινής γεωργικής πολιτικής (στρατηγικά σχέδια για την ΚΓΠ) και να χρηματοδοτούνται από το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Εγγυήσεων (ΕΓΤΕ) και το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης (ΕΓΤΑΑ) και την κατάργηση των κανονισμών (ΕΕ) αριθ. 1305/2013 και (ΕΕ) αριθ. 1307/2013 (ΕΕ L 435 της 6.12.2021, σ. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

β) η μισθωμένη έκταση απαιτούσε επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα και χρειάστηκαν σημαντικές επενδύσεις για την αντικατάσταση αποσβεσμένων και κατεστραμμένων αγωγών αποστράγγισης και, ως εκ τούτου, η Tartu Agro AS ισχυρίζεται ότι πραγματοποίησε κατά μέσο όρο ετήσιες επενδύσεις ύψους […] EUR σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα·

γ) Η Εσθονία δεν ήταν διατεθειμένη να πραγματοποιήσει επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα και, συνεπώς, εκμίσθωσε την έκταση για 25 έτη·

δ) οι επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα ωφελούν τον ιδιοκτήτη της γης·

ε) η σύμβαση μίσθωσης απαιτούσε από τον μισθωτή να πραγματοποιήσει επενδύσεις, όπως αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο α), οι οποίες θα πρέπει να θεωρηθούν μέρος της καταβολής του μισθώματος·

στ) η σύμβαση μίσθωσης περιλάμβανε υποχρέωση του μισθωτή για καταβολή συγκεκριμένων ετήσιων δαπανών, όπως αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο β), οι οποίες θα πρέπει να θεωρηθούν μέρος της καταβολής του μισθώματος· και

ζ) λόγω της συμβατικής υποχρέωσης για επενδύσεις, ετήσιες δαπάνες και άλλες επενδύσεις, η σύμβαση μίσθωσης δεν βελτίωσε τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS.

(222) Όσον αφορά την αγοραία τιμή των μισθωμάτων, η Tartu Agro AS επισημαίνει ότι:

α) η έκθεση της Uus Maa αναφέρει ότι το 2000 η αξία της γης ήταν χαμηλή και δεν προβλεπόταν η μελλοντική προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ· η μισθωμένη έκταση βρίσκεται σε περιοχές στις οποίες τα εγγειοβελτιωτικά συστήματα χρήζουν συνεχούς συντήρησης·

β) η έκθεση της Uus Maa αναφέρει ότι η σύμβαση μίσθωσης δεν αποτελεί επ' ουδενί τυπική περίπτωση όσον αφορά τη διάρκειά της και τον αριθμό των εκταρίων·

γ) η έκθεση της AS Pindi Kinnisvara αναφέρει ότι οι συμβάσεις μίσθωσης γεωργικών εκτάσεων δεν επιβάλλουν κατά κανόνα στον μισθωτή υποχρεώσεις υλοποίησης στοχευμένων επενδύσεων·

δ) η έκθεση της Uus Maa δεν παρέχει αξιόπιστη εκτίμηση της αγοραίας τιμής, καθώς αναφέρει ότι τα πραγματικά μισθώματα στην αγορά μπορεί να διαφέρουν κατά ± 20 %·

ε) τα δεδομένα της αγοράς από τη Στατιστική Υπηρεσία και το συμβούλιο κτηματολογίου δεν λαμβάνουν υπόψη το μέγεθος των εκτάσεων γης, τη γονιμότητα και την αξία τους, ούτε τις δαπάνες/επενδύσεις που περιλαμβάνονται στο μίσθωμα·

στ) οι οικονομικές επιπτώσεις των συμβατικών δεσμεύσεων για τη βελτίωση της γονιμότητας του εδάφους που προβλέπονταν στη σύμβαση μίσθωσης ήταν σημαντικά υψηλότερες από τον μέσο όρο της Εσθονίας εκείνη την περίοδο·

ζ) η σύμβαση μίσθωσης υποχρέωνε την Tartu Agro AS να πραγματοποιήσει επενδύσεις και δαπάνες των οποίων το ύψος ανερχόταν τουλάχιστον στα ποσά που προσδιορίζονται στην αιτιολογική σκέψη 68·

η) δεν είναι σωστό να συγκρίνεται η σύμβαση μίσθωσης με συμβάσεις μίσθωσης μικρότερης έκτασης και συντομότερης διάρκειας ισχύος, διότι τα κίνητρα του μισθωτή και του εκμισθωτή και, κατ' επέκταση, η εξισορρόπηση των συμβατικών υποχρεώσεων στο πλαίσιο αυτών των συμβάσεων, διαφέρουν σημαντικά από τα αντίστοιχα κίνητρα της σύμβασης μίσθωσης στην προκειμένη περίπτωση·

θ) η χρήση της μισθωμένης έκτασης περιοριζόταν σε γεωργικούς σκοπούς.

(223) Όσον αφορά το μίσθωμα, η Tartu Agro AS ισχυρίζεται ότι στην καταβολή του μισθώματος θα πρέπει να συμπεριληφθούν τα ακόλουθα στοιχεία:

α) το συμφωνηθέν μίσθωμα όπως έχει αυξηθεί·

β) η υποχρέωση για ετήσιες επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα·

γ) η υποχρέωση για ετήσιες δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση της γης και τη βελτίωση της γονιμότητας του εδάφους·

δ) οι πραγματικές επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα οι οποίες υπερέβησαν τα ποσά που καθορίζονταν στη σύμβαση μίσθωσης· και

ε) οι φόροι που σχετίζονται με τη μισθωμένη έκταση.

(224) Η υποχρέωση επένδυσης τουλάχιστον […] EEK ([…] EUR) ετησίως για την αναμόρφωση των εγγειοβελτιωτικών συστημάτων επιβλήθηκε στον μισθωτή σε μια εποχή κατά την οποία δεν συνηθιζόταν η επιβολή τέτοιου είδους υποχρεώσεων, όπως διαπιστώνεται και στην έκθεση της Uus Maa. Επομένως, επρόκειτο για σημαντική υποχρέωση του μισθωτή, επιπλέον του μισθώματος. Για το Δημόσιο αποτελούσε σαφώς επωφελή και σημαντική υποχρέωση και, ως εκ τούτου, συνδεόταν αναπόφευκτα με το μίσθωμα.

(225) Όσον αφορά τις δαπάνες του μισθωτή για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους της, η Tartu Agro AS ισχυρίζεται ότι οι εν λόγω υποχρεώσεις ήταν σημαντικές για το Δημόσιο στο πλαίσιο της εκμίσθωσης εκτάσεων γης για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Παρότι η βελτίωση της γονιμότητας του εδάφους είναι προς το συμφέρον του μισθωτή, επωφελείται επίσης και το Δημόσιο, υπό την έννοια ότι αυξάνεται η αξία της γης. Για την Tartu Agro AS, οι εν λόγω υποχρεώσεις συνεπάγονταν δαπάνες της τάξης των […] ΕΕΚ ([…] EUR) ετησίως.

(226) Όσον αφορά την ιδιωτικοποίηση της Tartu Agro AS και τη συγχώνευση, η Tartu Agro AS υποστηρίζει ότι:

α) στόχος των εσθονικών αρχών ήταν να μεγιστοποιήσουν το κέρδος διοργανώνοντας τη διαδικασία διαγωνισμού για τη μίσθωση γης ως δημοπρασία με επιλογή, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι η Tartu Agro AS θα συνέχιζε τις δραστηριότητές της στον τομέα της γεωργικής παραγωγής και θα διατηρούσε την αξία της, η οποία εξαρτιόταν από την ικανότητά της να χρησιμοποιεί τη μισθωμένη έκταση·

β) η δυνατότητα της Tartu Agro AS να χρησιμοποιεί τη μισθωμένη έκταση αποτελούσε προϋπόθεση για τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και την αξία της·

γ) κατά τον χρόνο της ιδιωτικοποίησης και της συγχώνευσης, η αξία της Tartu Agro AS βασιζόταν στην αξία της σύμβασης μίσθωσης·

δ) τυχόν ασυνήθιστο οικονομικό πλεονέκτημα που προέκυψε από τη σύμβαση μίσθωσης αύξησε την τιμή πώλησης της Tartu Agro AS.

(227) Ως εκ τούτου, η Tartu Agro AS υποστηρίζει ότι:

α) η Εσθονία ενήργησε ως ιδιώτης επενδυτής, καθώς επιδίωξε να μεγιστοποιήσει το κέρδος με την εκμίσθωση της έκτασης στην οντότητά της σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραία τιμή και, στη συνέχεια, με την πώληση των μετοχών της εν λόγω οντότητας· και

β) η αγορά των μετοχών της Tartu Agro AS και η επακόλουθη συγχώνευσή της εξάλειψαν κάθε οικονομικό πλεονέκτημα που προέκυψε από τη σύμβαση μίσθωσης το οποίο συμπεριλήφθηκε στο τίμημα που κατέβαλε η OÜ Tartland για την αγορά της Tartu Agro AS και, κατά συνέπεια, η Tartu Agro AS έχει αποδώσει στο εσθονικό κράτος το πλεονέκτημα που προέκυψε από τη σύμβαση μίσθωσης.

(228) Επιπλέον, η Tartu Agro AS ισχυρίζεται ότι τυχόν κρατική ενίσχυση θα απαλλασσόταν και θα ήταν συμβατή με την εσωτερική αγορά ή θα συνιστούσε ενίσχυση ήσσονος σημασίας (de minimis), συγκεκριμένα λόγω της οικονομικής κατάστασης στην οποία συνάφθηκε η σύμβαση μίσθωσης και του γεγονότος ότι η Tartu Agro AS λειτουργούσε ως κέντρο πολλαπλασιασμού σπόρων προς σπορά οι οποίοι πληρούν τα πρότυπα του ΟΟΣΑ και ως κέντρο μάθησης και διεξαγωγής δοκιμών για το Πανεπιστήμιο Βιοεπιστημών της Εσθονίας.

(229) Η Tartu Agro AS διευκρινίζει ότι η ίδια είναι στρατηγικής σημασίας για την εσθονική κυβέρνηση, δεδομένου ότι είχε οριστεί ως κέντρο σπόρων προς σπορά και ως μονάδα κατάρτισης και διεξαγωγής δοκιμών για το υπουργείο. Σε αυτό το πλαίσιο, στις 13 Οκτωβρίου 1997 το συμβούλιο του συστήματος του ΟΟΣΑ για την πιστοποίηση των ποικιλιών των σπόρων προς σπορά που προορίζονται για διεθνές εμπόριο έλαβε την απόφαση να κάνει δεκτή την Εσθονία στα συστήματα του ΟΟΣΑ για την πιστοποίηση των ποικιλιών σπόρων προς σπορά και, ως εκ τούτου, η Tartu Agro AS συμπεριλήφθηκε στο σύστημα καλλιέργειας σπόρων προς σπορά του ΟΟΣΑ. Επομένως, η Tartu Agro AS κατείχε σημαντικό ρόλο ως κέντρο σπόρων προς σπορά με τη διασφάλιση του πολλαπλασιασμού των πιστοποιημένων σπόρων προς σπορά και τη διατήρηση του εθνικού αποθέματος σπόρων προς σπορά.

(230) Η Tartu Agro AS λειτουργεί επίσης ως μονάδα κατάρτισης και διεξαγωγής δοκιμών για το Πανεπιστήμιο Βιοεπιστημών της Εσθονίας στα πεδία της κτηνιατρικής, της ζωικής παραγωγής, της ζωικής γενετικής, της αναπαραγωγής ζώων και της συνεργασίας στον τομέα της φυτοπροστασίας. Συνεπώς, η Tartu Agro AS είναι ιδιαιτέρως χρήσιμη για την εσθονική κυβέρνηση όσον αφορά την υλοποίηση εκπαιδευτικών στόχων.

(231) Επιπλέον, η Tartu Agro AS θεωρεί ότι τα στατιστικά στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου είναι ακατάλληλα για σύγκριση με την επίμαχη μισθωμένη έκταση. Αυτά τα στατιστικά στοιχεία είναι γενικευμένα και δεν λαμβάνουν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της εν λόγω έκτασης. Τόσο το μίσθωμα για τις αρόσιμες εκτάσεις όσο και η ποιότητα του εδάφους εξαρτώνται επίσης από παράγοντες που δεν συμπεριλήφθηκαν στην ανάλυση. Σύμφωνα με την Tartu Agro AS, το συμβούλιο κτηματολογίου δεν παρέχει πληροφορίες σχετικά με την ποιότητα της μισθωμένης έκτασης, αλλά απλώς επισημαίνει τη σταθμισμένη μέση ποιότητα των μισθωμένων γεωργικών εκτάσεων, χωρίς να προσδιορίζει τη σχετική περίοδο. Επιπλέον, οι συμβάσεις μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου δεν είναι κατ' ουσίαν συγκρίσιμες με την επίμαχη σύμβαση, δεδομένου ότι δεν περιλαμβάνουν γενικά πρόσθετες υποχρεώσεις για τους μισθωτές, όπως αυτές που περιλαμβάνονται στην προκειμένη περίπτωση.

(232) Η Tartu Agro AS υποστηρίζει επίσης ότι η έκθεση της Domus δεν λαμβάνει υπόψη τη φύση της έκτασης που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης. Η αποτίμηση της έκθεσης αποσκοπεί αποκλειστικά στον καθορισμό της τιμής εκκίνησης ενός πλειστηριασμού ή μιας πώλησης/μίσθωσης και δεν είναι κατάλληλη προς χρήση στη διαδικασία κρατικών ενισχύσεων. Η έκθεση δεν επιχειρεί να προβεί σε εκ των υστέρων εκτίμηση της αγοραίας τιμής για την επίμαχη μίσθωση καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης. Επιπλέον, μία από τις πηγές αποτίμησης στις οποίες στηρίζεται η έκθεση είναι η βάση δεδομένων συναλλαγών του συμβουλίου κτηματολογίου, οι οποίες δεν είναι συγκρίσιμες με την υπό εξέταση μισθωμένη έκταση.

5. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΡΩΝ

5.1. Κρίσιμα χρονικά σημεία και διαστήματα για την αξιολόγηση της ύπαρξης κρατικής ενίσχυσης

(233) Δεδομένου ότι η μίσθωση υπογράφηκε πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση (16 Νοεμβρίου 2000) για διάρκεια 25 ετών και τροποποιήθηκε αρκετές φορές, το πρώτο ζήτημα είναι να καθοριστούν τα κρίσιμα χρονικά σημεία κατά τα οποία χορηγήθηκε η κρατική ενίσχυση και για ποια χρονικά διαστήματα.

(234) Ο έλεγχος των κρατικών ενισχύσεων και το νομικό πλαίσιο της ΕΕ για τις κρατικές ενισχύσεις κατέστησαν υποχρεωτικά για την Εσθονία την 1η Μαΐου 2004, ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση (στο εξής: προσχώρηση). Η αρχική σύμβαση μίσθωσης υπογράφηκε και η εφαρμογή της ξεκίνησε πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, αλλά δεδομένης της διάρκειάς της, η σύμβαση μίσθωσης, όπως τροποποιήθηκε, ισχύει έκτοτε (αιτιολογική σκέψη 55). Οι τροποποιήσεις της αρχικής σύμβασης μίσθωσης συμφωνήθηκαν μετά την προσχώρηση και η σύμβαση μίσθωσης εξακολουθεί να έχει διάρκεια έως το 2025.

(235) Όσον αφορά τους ισχυρισμούς της Tartu Agro AS, που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις 228 έως 230, η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι υπήρχαν λίγες μισθώσεις αρόσιμων εκτάσεων στην Εσθονία πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ, και ότι η Tartu Agro AS είχε αρχικά ως σκοπό (αντί της μεγιστοποίησης του κέρδους) την καλλιέργεια σπόρων προς σπορά και την έρευνα (αιτιολογική σκέψη 30) και ότι η αρχική σύμβαση μίσθωσης και η σύμβαση πώλησης περιλάμβαναν όρους που αποσκοπούν στη διασφάλιση, αφενός, της συνέχισης των γεωργικών δραστηριοτήτων και, αφετέρου, της ποιότητας της μισθωμένης έκτασης (αιτιολογική σκέψη 44). Ωστόσο, η Επιτροπή επισημαίνει ότι το ζήτημα του αν η αρχική σύμβαση μίσθωσης ήταν συμβατή με την εσωτερική αγορά κατά την ημερομηνία υπογραφής της ή σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας διαδικασίας καθώς, όπως αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 234, οι κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις εφαρμόζονται στην Εσθονία μόνον από την προσχώρησή της στην Ευρωπαϊκή Ένωση ([37]). Επομένως, η ύπαρξη του εικαζόμενου πλεονεκτήματος πρέπει να βασίζεται στα χαρακτηριστικά της σύμβασης κατά την ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

(236) Όσον αφορά τα χρονικά σημεία κατά τα οποία χορηγήθηκε η εικαζόμενη ενίσχυση στην Tartu Agro AS, η Επιτροπή επισημαίνει ότι, μολονότι η αρχική σύμβαση μίσθωσης υπογράφηκε το 2000, οι όροι της έχουν τροποποιηθεί αρκετές φορές από το 2004 [αιτιολογική σκέψη 28 στοιχείο β) και αιτιολογικές σκέψεις 75 έως 82]. Επιπλέον, σύμφωνα με την αρχική σύμβαση μίσθωσης, το ποσό του μισθώματος υπόκειτο σε επανεξέταση μία φορά τον χρόνο και η σύμβαση μίσθωσης επέτρεπε την αύξηση του μισθώματος υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Ειδικότερα, η αρχική σύμβαση μίσθωσης περιλάμβανε δυνατότητα τροποποίησης όταν η τροποποίηση προκύπτει από τη νομοθεσία (αιτιολογικές σκέψεις 62 και 64). Ως εκ τούτου, οι καταβολές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν από το 2004 δεν αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά την άσκηση δικαιωμάτων βάσει της αρχικής σύμβασης μίσθωσης.

(237) Επομένως, συνάγεται ότι η ενίσχυση χορηγήθηκε σε όλες τις περιπτώσεις κατά τις οποίες η Εσθονία παρέκκλινε από τη συνήθη συμπεριφορά της αγοράς, κάτι που συνέβη κατά την υπογραφή της αρχικής σύμβασης μίσθωσης το 2000 και την αμετάβλητη κατάστασή κατά τη στιγμή της προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση το 2004, αλλά και κατά τον χρόνο επαναδιαπραγμάτευσης του μισθώματος.

(238) Πιο συγκεκριμένα, μετά την προσχώρηση, χορηγήθηκε ενίσχυση στις ακόλουθες ημερομηνίες:

1) στις 14 Ιανουαρίου 2005 (αιτιολογική σκέψη 77)·

2) στις 21 Μαρτίου 2007 (αιτιολογική σκέψη 78)·

3) στις 12 Μαΐου 2009, όταν μια άλλη αύξηση του μισθώματος συνοδεύτηκε από τον καθορισμό πρόσθετων υποχρεώσεων για την Tartu Agro AS (αιτιολογική σκέψη 79).

(239) Τέλος, μετά την έκδοση της αρχικής απόφασης με την οποία διαπιστώθηκε ότι η Εσθονία χορήγησε παράνομα κρατική ενίσχυση στην Tartu Agro AS, κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της ΣΛΕΕ, η Εσθονία υποχρεώθηκε να άρει τα μέτρα (βλέπε αιτιολογική σκέψη 15). Κατά συνέπεια, στις 29 Δεκεμβρίου 2020, η Εσθονία τροποποίησε τους όρους της σύμβασης μίσθωσης (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 81 έως 82) αυξάνοντας μονομερώς το μίσθωμα με αναδρομική ισχύ. Ως εκ τούτου, από το 2020, οι όροι της μίσθωσης δεν είναι εκείνοι τους οποίους διαπραγματεύονται οι συμβαλλόμενοι της σύμβασης, αλλά εκείνοι που απορρέουν από την εφαρμογή της αρχικής απόφασης. Η σύμβαση μίσθωσης όπως αναθεωρήθηκε προκειμένου να συμμορφωθεί με την αρχική απόφαση δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας απόφασης (βλέπε αιτιολογική σκέψη 29).

([37]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 1ης Οκτωβρίου 2015, C-357/14 P, Electrabel SA και Dunamenti Erőmű Zrt κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2015:642, σκέψεις 65-67.

(240) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η χρονική περίοδος που καλύπτεται από την παρούσα απόφαση εκτείνεται από τη στιγμή της προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση (1η Μαΐου 2004) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019.

5.2. **Ύπαρξη ενίσχυσης — εφαρμογή του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ**

(241) Σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, «[ε]νισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές, εκτός αν οι Συνθήκες ορίζουν άλλως».

(242) Κατά συνέπεια, ένα μέτρο συνιστά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια της εν λόγω διάταξης εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες σωρευτικές προϋποθέσεις: i) το μέτρο πρέπει να καταλογίζεται στο κράτος και να χρηματοδοτείται με κρατικούς πόρους· ii) πρέπει να παρέχει πλεονέκτημα σε ορισμένες επιχειρήσεις· iii) το εν λόγω πλεονέκτημα πρέπει να είναι επιλεκτικό· και iv) το μέτρο πρέπει να νοθεύει ή να απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό και να επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών.

5.2.1. *Κρατικοί πόροι και καταλογισμός στο κράτος*

(243) Για τους σκοπούς του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, το κράτος περιλαμβάνει όλους τους φορείς της κρατικής διοίκησης, από το επίπεδο της κεντρικής κυβέρνησης έως το διοικητικό επίπεδο. Η υπό εξέταση έκταση ανήκει στο Δημόσιο (αιτιολογική σκέψη 58) και εκμισθώνεται από το υπουργείο (αιτιολογική σκέψη 32). Η δημοσίευση της επίσημης προκήρυξης του διαγωνισμού με σκοπό τη μίσθωση της έκτασης (αιτιολογική σκέψη 43) βασίστηκε στην απόφαση δημόσιας αρχής. Στη συνέχεια, η σύναψη της αρχικής σύμβασης, η τροποποίησή της και η άσκηση των δικαιωμάτων του Δημοσίου που απορρέουν από τη σύμβαση αυτή στηρίζονται επίσης σε ενέργειες προσώπων ή αρχών εξουσιοδοτημένων να ενεργούν για λογαριασμό του Δημοσίου. Ως εκ τούτου, τα μέτρα καταλογίζονται στο κράτος και χρηματοδοτήθηκαν με κρατικούς πόρους, καθώς οποιοδήποτε εικαζόμενο μίσθωμα συμφωνείται κάτω από τις τιμές της αγοράς συνιστά μεταφορά κρατικών πόρων με τη μορφή διαφυγόντων εσόδων ([38]· [39]).

5.2.2. *Επιχείρηση*

(244) Για να συνιστούν τα μέτρα κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, πρέπει να παρέχουν πλεονέκτημα σε μια επιχείρηση. Οι επιχειρήσεις είναι οντότητες που αναπτύσσουν οικονομική δραστηριότητα ανεξάρτητα από το νομικό τους καθεστώς και τον τρόπο με τον οποίον χρηματοδοτούνται.

(245) Το γεγονός ότι κατά τον χρόνο της επίσημης προκήρυξης του διαγωνισμού στις 6 Ιουλίου 2000 (αιτιολογικές σκέψεις 43 και 48) η Tartu Agro AS ήταν κρατική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης είναι άνευ σημασίας διότι η ενωσιακή έννομη τάξη είναι ουδέτερη όσον αφορά το καθεστώς της ιδιοκτησίας.

(246) Οι οικονομικές δραστηριότητες είναι δραστηριότητες που συνίστανται στην παροχή αγαθών και υπηρεσιών στην αγορά. Δικαιούχος των μέτρων είναι η Tartu Agro AS, η οποία παράγει και πωλεί γεωργικά προϊόντα (αιτιολογική σκέψη 27). Ως εκ τούτου, πρόκειται για επιχείρηση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ. Η φύση του δικαιούχου ως επιχείρησης δεν επηρεάστηκε από την ιδιωτικοποίηση (αιτιολογική σκέψη 70) ούτε από τη μετέπειτα συγχώνευση (αιτιολογική σκέψη 74), διότι η ίδια οικονομική δραστηριότητα συνεχίστηκε και μετά τα γεγονότα αυτά. Ομοίως, το γεγονός ότι η Tartu Agro AS λειτουργεί ως κέντρο σπόρων προς σπορά για την εσθονική κυβέρνηση και ως μονάδα κατάρτισης και διεξαγωγής δοκιμών τόσο για το υπουργείο όσο και για το Πανεπιστήμιο Βιοεπιστημών της Εσθονίας (αιτιολογικές σκέψεις 228 και 229) δεν θέτει υπό αμφισβήτηση τη φύση της ως επιχείρησης. Μολονότι η λειτουργία μιας οντότητας ως κρατικού κέντρου σπόρων προς σπορά και ως μονάδας κατάρτισης και διεξαγωγής δοκιμών για ένα πανεπιστήμιο μπορεί να θεωρηθεί μη οικονομική δραστηριότητα υπό ορισμένες περιστάσεις, παρ' όλα αυτά, όταν μια έκταση γης εκμισθώνεται σε οντότητα που ασκεί τόσο οικονομικές όσο και εικαζόμενες μη οικονομικές δραστηριότητες, το πλεονέκτημα ωφελεί εγγενώς και τα δύο είδη δραστηριοτήτων. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι δεν είναι εφικτό να διασφαλιστεί ότι τμήματα της μισθωμένης έκτασης χρησιμοποιούνται αποκλειστικά είτε για οικονομικούς είτε για μη οικονομικούς σκοπούς και, ακόμη και αν ήταν εφικτό, αυτό δεν θα απέκλειε τον κίνδυνο διεπιδότησης. Η κύρια δραστηριότητα της Tartu Agro AS είναι αναμφίβολα οικονομική και αφορά την παραγωγή και την εμπορία γεωργικών προϊόντων (αιτιολογικές σκέψεις 27 και 284). Ως εκ τούτου, ο δικαιούχος των μέτρων, η Tartu Agro AS, ήταν επιχείρηση καθ' όλη τη διάρκεια της υπό έρευνα περιόδου.

([38]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 16ης Μαΐου 2000, C-83/98 P, Γαλλική Δημοκρατία κατά Ladbroke Racing Ltd και Επιτροπής, ECLI:EU:C:2000:248, σκέψη 50.

([39]) Βλέπε επίσης απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 28ης Οκτωβρίου 2015, T-253/12, Hammar Nordic Plugg AB κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ECLI:EU:T:2015:81, σκέψη 112.

5.2.3. *Έννοια του πλεονεκτήματος*

(247) Πλεονέκτημα, κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, είναι κάθε οικονομικό όφελος το οποίο δεν θα μπορούσε να αποκομίσει μια επιχείρηση υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς ([40]), δηλαδή χωρίς κρατική παρέμβαση ([41]). Για να συνιστά ένα μέτρο κρατική ενίσχυση, πρέπει να παρέχει στον δικαιούχο πλεονεκτήματα τα οποία τον απαλλάσσουν από επιβαρύνσεις οι οποίες κανονικά θα καλύπτονταν από τον δικαιούχο. Η έννοια του «πλεονεκτήματος», κατά το άρθρο 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, περιλαμβάνει όχι μόνον τις θετικές παροχές, όπως είναι οι επιδοτήσεις, αλλά και παρεμβάσεις οι οποίες, ανεξαρτήτως μορφής, ελαφρύνουν τις συνήθεις επιβαρύνσεις του προϋπολογισμού της δικαιούχου επιχειρήσεως ([42]).

(248) Θεωρούνται κρατικές ενισχύσεις παρεμβάσεις οι οποίες, υπό οποιαδήποτε μορφή, είναι ικανές να ευνοούν άμεσα ή έμμεσα επιχειρήσεις ή που πρέπει να θεωρούνται οικονομικό πλεονέκτημα που η ωφελούμενη επιχείρηση δεν θα είχε υπό ομαλές συνθήκες αγοράς ([43]). Πλεονέκτημα υφίσταται κάθε φορά που η κρατική παρέμβαση βελτιώνει την οικονομική κατάσταση μιας επιχείρησης υπό όρους που διαφέρουν από τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς. Αυτό μπορεί να αξιολογηθεί με τη σύγκριση της οικονομικής κατάστασης της επιχείρησης μετά το μέτρο με την οικονομική κατάσταση στην οποία θα βρισκόταν εάν δεν είχε εφαρμοστεί το μέτρο ([44]).

(249) Η παροχή αγαθών ή υπηρεσιών υπό προνομιακούς όρους μπορεί να συνιστά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ ([45]). Η έννοια αυτή ισχύει επίσης όταν οι δημόσιες αρχές εκμισθώνουν περιουσιακά στοιχεία σε τιμές χαμηλότερες από τις τιμές της αγοράς, με δυνατότητα παροχής οικονομικού πλεονεκτήματος στον μισθωτή. Η μίσθωση γηπέδου με εικαζόμενο προνομιακό τίμημα είναι συγκρίσιμη με την πώληση γηπέδου από δημόσια αρχή προς μια επιχείρηση ([46]). Στην περίπτωση αυτή, πρέπει να εξακριβωθεί αν το τίμημα που κατέβαλε ο φερόμενος ως αποδέκτης της ενισχύσεως αντιστοιχεί σε τίμημα που δεν θα μπορούσε να επιτύχει υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς. Στο πλαίσιο αυτό, το πλεονέκτημα ισούται με τη διαφορά μεταξύ του πραγματικού τιμήματος που κατέβαλε ο αποδέκτης και του τιμήματος που θα είχε τότε υποχρεωθεί να καταβάλει υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς ([47]).

(250) Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή διενεργεί σύνθετη οικονομική αξιολόγηση. Εν προκειμένω, η Επιτροπή πρέπει να είναι σε θέση να εκτιμήσει, με επαρκή ακρίβεια, την αξία των μέτρων και, κατά συνέπεια, να καθορίσει μια τιμή όσο το δυνατόν πλησιέστερη στην αγοραία αξία ([48]).

([40]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 11ης Ιουλίου 1996, SFEI κ.λπ., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, σκέψεις 60 και 61.

([41]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 11ης Ιουλίου 1996, SFEI κ.λπ., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, σκέψη 60· απόφαση του Δικαστηρίου της 29ης Απριλίου 1999, Ισπανία κατά Επιτροπής, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, σκέψη 41.

([42]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 17ης Νοεμβρίου 2022, Volotea SA και easyJet Airline Co. Ltd κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής, συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-331/20 P και C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, σκέψη 104· απόφαση του Δικαστηρίου της 7ης Μαΐου 2020, C-148/19 P, BTB Holding Investments SA και Duferco Participations Holding SA κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής και Foreign Strategic Investments Holding (FSIH), ECLI:EU:C:2020:354, σκέψη 45.

([43]) Απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 24ης Οκτωβρίου 2019, Autostrada Wielkopolska SA κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής, υπόθεση T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, σκέψη 31. Βλέπε αποφάσεις της 2ας Σεπτεμβρίου 2010, Επιτροπή κατά Deutsche Post, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, σκέψη 40 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία, και της 27ης Ιουνίου 2017, Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, σκέψη 65 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία.

([44]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 2ας Ιουλίου 1974, Ιταλία κατά Επιτροπής, C-173/73, ECLI:EU:C:1974:71, σκέψη 13.

([45]) Αποφάσεις της 11ης Ιουλίου 1996, SFEI κ.λπ., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, σκέψη 59 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία· της 1ης Ιουλίου 2010, ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni κατά Επιτροπής, T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, σκέψη 57 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία· και της 28ης Φεβρουαρίου 2012, Land Burgenland κατά Επιτροπής, T-268/08 και T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, σκέψη 47 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία.

([46]) Απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 13ης Ιουλίου 2022, Tartu Agro κατά Επιτροπής, υπόθεση T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, σκέψη 37.

([47]) Απόφαση της 9ης Δεκεμβρίου 2015, Ελλάδα και Ελληνικός Χρυσός κατά Επιτροπής, T-233/11 και T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, σκέψη 79.

([48]) Απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 9ης Δεκεμβρίου 2015, Ελληνική Δημοκρατία και Ελληνικός Χρυσός ΑΕ Μεταλλείων και Βιομηχανίας Χρυσού κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής, υπόθεση T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, σκέψη 131.

(251) Εάν μια συναλλαγή όπως η μίσθωση περιουσιακών στοιχείων πραγματοποιείται μετά από ανταγωνιστική, διαφανή, αμερόληπτη και άνευ όρων διαδικασία διαγωνισμού σύμφωνα με τις αρχές της ΣΛΕΕ για τις δημόσιες συμβάσεις ([49]), μπορεί, γενικά, να θεωρηθεί ότι η εν λόγω συναλλαγή είναι σύμφωνη με τους όρους της αγοράς, υπό την προϋπόθεση εφαρμογής των κατάλληλων κριτηρίων για την επιλογή του μισθωτή ([50]) ([51]).

(252) Προκειμένου να διαπιστωθεί αν η σύμβαση μίσθωσης συνεπάγεται ενίσχυση, η Επιτροπή πρέπει να εφαρμόσει την αρχή του ιδιωτικού φορέα της οικονομίας της αγοράς (στο εξής: ΦΟΑ) (βλέπε ενότητα 5.2.3.2) για να καθορίσει αν το τίμημα που κατέβαλε ο φερόμενος ως αποδέκτης της ενίσχυσης αντιστοιχεί στην τιμή πώλησης την οποία θα μπορούσε να καθορίσει ιδιώτης επενδυτής, δρων υπό συνήθεις συνθήκες ανταγωνισμού ([52]).

(253) Επομένως, προκειμένου να αξιολογήσει την ύπαρξη πλεονεκτήματος, η Επιτροπή θα αναλύσει πρώτα αν η σύμβαση ακολουθεί ανταγωνιστική, διαφανή, αμερόληπτη και άνευ όρων διαδικασία διαγωνισμού και, δεύτερον, το αποτέλεσμα της αξιολόγησης της αρχής του ΦΟΑ.

5.2.3.1. Η μίσθωση εκτάσεων γης και η διαδικασία διαγωνισμού

(254) Εάν μια συναλλαγή όπως η μίσθωση περιουσιακών στοιχείων πραγματοποιείται μετά από ανταγωνιστική, διαφανή, αμερόληπτη και άνευ όρων διαδικασία διαγωνισμού σύμφωνα με τις αρχές της ΣΛΕΕ για τις δημόσιες συμβάσεις ([53]), μπορεί, γενικά, να θεωρηθεί ότι η εν λόγω συναλλαγή είναι σύμφωνη με τους όρους της αγοράς, υπό την προϋπόθεση εφαρμογής των κατάλληλων κριτηρίων για την επιλογή του μισθωτή ([54]) ([55]). Ως εκ τούτου, η συμμόρφωση μιας συναλλαγής με τους όρους της αγοράς μπορεί να διαπιστωθεί άμεσα εφόσον έχει πραγματοποιηθεί μέσω ανταγωνιστικής, διαφανούς, αμερόληπτης και άνευ όρων διαδικασίας διαγωνισμού. Από την άλλη πλευρά, εάν η διαδικασία διαγωνισμού που προηγήθηκε της σύμβασης μίσθωσης δεν πληρούσε τις εν λόγω προϋποθέσεις, το στοιχείο αυτό καθαυτό αποτελεί ήδη ισχυρή ένδειξη πλεονεκτήματος και επηρεάζει επίσης την ερμηνεία των όρων της σύμβασης μίσθωσης, καθώς και την αξιολόγηση του μισθώματος.

(255) Στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, η Επιτροπή διατύπωσε αμφιβολίες ως προς το κατά πόσον η διαδικασία διαγωνισμού που εφαρμόστηκε για τη μίσθωση της έκτασης ήταν διαφανής, αμερόληπτη και άνευ όρων.

(256) Στην προκειμένη περίπτωση, στην επίσημη προκήρυξη της μίσθωσης προβλεπόταν ο όρος ότι θα έπρεπε να συνεχιστεί η δραστηριότητα γεωργικής παραγωγής της Tartu Agro AS (αιτιολογική σκέψη 44).

(257) Όσον αφορά τους όρους του διαγωνισμού, ένας διαγωνισμός είναι άνευ όρων όταν ένας δυνητικός αγοραστής έχει εν γένει το δικαίωμα να αποκτήσει τα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία, αγαθά και υπηρεσίες και να τα χρησιμοποιήσει για δικούς του σκοπούς, ανεξάρτητα από το εάν ασκεί ή όχι ορισμένες επιχειρηματικές δραστηριότητες. Στην περίπτωση διαγωνισμού για μίσθωση, αυτό σημαίνει ότι ο μισθωτής πρέπει να είναι ελεύθερος να χρησιμοποιεί την επίμαχη έκταση για οποιονδήποτε σκοπό επιθυμεί.

(258) Αν υπάρχει όρος ότι ο αγοραστής ή ο μισθωτής πρέπει να αναλάβει ειδικές υποχρεώσεις προς όφελος των δημόσιων αρχών ή του γενικού δημόσιου συμφέροντος, τις οποίες δεν θα είχε απαιτήσει ένας ιδιώτης πωλητής —πέραν αυτών που απορρέουν από τη γενική εθνική νομοθεσία ή τις αποφάσεις των αρχών σχεδιασμού—, ο διαγωνισμός δεν μπορεί να θεωρηθεί άνευ όρων ([56]).

([49]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 7ης Δεκεμβρίου 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, σκέψη 62· απόφαση του Δικαστηρίου της 3ης Δεκεμβρίου 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, σκέψη 20. Βλέπε επίσης την ερμηνευτική ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με το κοινοτικό δίκαιο που εφαρμόζεται στην ανάθεση συμβάσεων οι οποίες δεν καλύπτονται ή καλύπτονται εν μέρει από τις οδηγίες για τις «δημόσιες συμβάσεις» (ΕΕ C 179 της 1.8.2006, σ. 2).

([50]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 17ης Νοεμβρίου 2022, συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-331/20 P και C-343/20 P, Volotea SA και easyJet Airline Co. Ltd κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ECLI:EU:C:2022:886, σκέψη 128.

([51]) Σημείο 89 της ανακοίνωσης της Επιτροπής σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης όπως αναφέρεται στο άρθρο 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ (στο εξής: ανακοίνωση σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης) (ΕΕ C 262 της 19.7.2016, σ. 1).

([52]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 16ης Δεκεμβρίου 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG κατά BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, υπόθεση C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, σκέψη 34.

([53]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 7ης Δεκεμβρίου 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, σκέψη 62· απόφαση του Δικαστηρίου της 3ης Δεκεμβρίου 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, σκέψη 20. Βλέπε επίσης την ερμηνευτική ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με το κοινοτικό δίκαιο που εφαρμόζεται στην ανάθεση συμβάσεων οι οποίες δεν καλύπτονται ή καλύπτονται εν μέρει από τις οδηγίες για τις «δημόσιες συμβάσεις» (ΕΕ C 179 της 1.8.2006, σ. 2).

([54]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 17ης Νοεμβρίου 2022, συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-331/20 P και C-343/20 P, Volotea SA και easyJet Airline Co. Ltd κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ECLI:EU:C:2022:886, σκέψη 128.

([55]) Σημείο 89 της ανακοίνωσης σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης.

([56]) Σημείο 94 της ανακοίνωσης σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης.

(259) Σύμφωνα με τις εθνικές αρχές, ο σκοπός του εν λόγω όρου (που αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 44) δεν αφορούσε τη συνέχιση των δραστηριοτήτων που ασκούσε η Tartu Agro AS ως εταιρεία, αλλά συνδεόταν με τη συγκεκριμένη γεωργική παραγωγή της.

(260) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι στην προκήρυξη του διαγωνισμού δεν προσδιοριζόταν ότι ο δυνητικός προσφέρων έπρεπε να διασφαλίσει τον πολλαπλασιασμό και την αποθήκευση ορισμένων σπόρων προς σπορά, αλλά προσδιοριζόταν μόνον ότι η γεωργική δραστηριότητα μίας συγκεκριμένης εταιρείας —της Tartu Agro AS— έπρεπε να συνεχιστεί μετά τη μίσθωση της έκτασης. Η Επιτροπή θεωρεί ότι πρόκειται για όρο που συνοδεύει την υποβολή προσφορών. Το πλαίσιο στο οποίο ο μόνος επιλέξιμος συμμετέχων στον διαγωνισμό ήταν εντέλει η ίδια αυτή επιχείρηση ενισχύει τον εν λόγω εξατομικευμένο, μεροληπτικό και, ως εκ τούτου, υπό όρους χαρακτήρα του διαγωνισμού.

(261) Επιπλέον, με την επιβολή της συνέχισης της δραστηριότητας γεωργικής παραγωγής μίας συγκεκριμένης εταιρείας ως προϋπόθεσης για τη μίσθωση της έκτασης, είναι προφανές ότι περιορίζεται η χρήση της γης για τον δυνητικό προσφέροντα. Επομένως, όσον αφορά τη δυνατότητα εξασφάλισης του υψηλότερου δυνατού μισθώματος, η Εσθονία δεν ενήργησε ως ιδιωτικός φορέας υπό συνθήκες της αγοράς, αλλά ως δημόσια αρχή που επιδίωκε στόχους πολιτικής στο πλαίσιο οικονομικής δραστηριότητας εκμίσθωσης γεωργικών εκτάσεων. Ένας ιδιωτικός φορέας υπό συνθήκες της αγοράς ο οποίος δεν θα επέβαλλε τους εν λόγω περιορισμούς θα ήταν σε θέση να προσελκύσει περισσότερες προσφορές και να επιτύχει υψηλότερο μίσθωμα.

(262) Συνεπώς, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η διαδικασία του διαγωνισμού δεν ήταν άνευ όρων.

(263) Με βάση τα ανωτέρω, η διαδικασία του διαγωνισμού για τη μίσθωση της γης δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 254, οι οποίες ήταν απαραίτητες για να συναχθεί το συμπέρασμα ότι η συναλλαγή ήταν σύμφωνη με τους όρους της αγοράς.

5.2.3.2. Αρχή του φορέα της οικονομίας της αγοράς (ΦΟΑ)

(264) Τα κράτη μέλη μπορούν να παρεμβαίνουν στην αγορά χωρίς να εμπίπτουν στην απαγόρευση του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, εάν οι παρεμβάσεις τους αντιστοιχούν σε συμπεριφορά ορθολογικού και κερδοσκοπικού ιδιωτικού φορέα της αγοράς που ενεργεί σε παρόμοιες περιστάσεις υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς. Με άλλα λόγια, οι οικονομικές συναλλαγές ή οι επενδύσεις που πραγματοποιούνται από δημόσιους οργανισμούς δεν εξασφαλίζουν πλεονέκτημα για τον αντισυμβαλλόμενό τους, εφόσον πραγματοποιούνται υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς ([57]).

(265) Σύμφωνα με την αρχή του ΦΟΑ, η συμπεριφορά των δημόσιων οργανισμών θα πρέπει να συγκρίνεται με εκείνη παρόμοιων ιδιωτικών οικονομικών φορέων που δρουν υπό συνήθεις συνθήκες της αγοράς, προκειμένου να διαπιστωθεί κατά πόσον οι οικονομικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται από τους εν λόγω οργανισμούς παρέχουν πλεονέκτημα στους ομολόγους τους. Οι οικονομικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται από δημόσιους οργανισμούς δεν εξασφαλίζουν πλεονέκτημα για τον αντισυμβαλλόμενό τους και, ως εκ τούτου, δεν συνιστούν κρατική ενίσχυση εφόσον πραγματοποιούνται υπό συνήθεις συνθήκες της αγοράς.

(266) Το κατά πόσον μια κρατική παρέμβαση είναι σύμφωνη με τους όρους της αγοράς πρέπει να εξετάζεται εκ των προτέρων, με βάση τις πληροφορίες που είναι διαθέσιμες κατά τη στιγμή που λαμβάνεται η απόφαση για την παρέμβαση ([58]). Πράγματι, κάθε συνετός φορέας της οικονομίας της αγοράς θα έπρεπε κανονικά να πραγματοποιεί τη δική του εκ των προτέρων αξιολόγηση της στρατηγικής και των οικονομικών προοπτικών ενός έργου ([59]). Ένας συνετός φορέας της οικονομίας της αγοράς αξιολογεί συνήθως εκ των προτέρων τις παρεμβάσεις του χρησιμοποιώντας πολλές διαφορετικές μεθοδολογίες.

(267) Κατά την εφαρμογή της αρχής του ΦΟΑ, η Επιτροπή αξιολογεί ολόκληρη τη σύμβαση μίσθωσης και τις τροποποιήσεις της προκειμένου να διαπιστώσει αν το υπουργείο ενήργησε ως ορθολογικός φορέας της οικονομίας της αγοράς σε συνθήκες οικονομίας της αγοράς. Κατά την αξιολόγηση των επίμαχων μέτρων, η Επιτροπή εξετάζει όλα τα κρίσιμα χαρακτηριστικά των μέτρων και το πλαίσιό τους ([60]).

([57]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 11ης Ιουλίου 1996, SFEI κ.λπ., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, σκέψεις 60 και 61.

([58]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 5ης Ιουνίου 2012, Επιτροπή κατά EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, σκέψεις 83, 84 και 85 και 105· απόφαση του Δικαστηρίου της 16ης Μαΐου 2002, Γαλλία κατά Επιτροπής (Stardust), C-482/99, C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, σκέψεις 71 και 72· απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 30ής Απριλίου 1998, Cityflyer Express κατά Επιτροπής, T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, σκέψη 76.

([59]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 5ης Ιουνίου 2012, Επιτροπή κατά EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, σκέψεις 82 έως 85 και 105.

([60]) Σύμφωνα με την ανακοίνωση σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης (σημείο 82) «Προκειμένου να εκτιμηθεί κατά πόσον ορισμένες πράξεις είναι σύμφωνες με τους όρους της αγοράς, **πρέπει να εξετάζονται όλες οι σχετικές περιστάσεις μιας συγκεκριμένης υπόθεσης**. Παραδείγματος χάρη, μπορεί να υπάρχουν εξαιρετικές περιστάσεις κατά τις οποίες η αγορά αγαθών ή υπηρεσιών από δημόσια αρχή, ακόμη και αν πραγματοποιείται σε τιμές της αγοράς, δεν μπορεί να θεωρηθεί σύμφωνη με τους όρους της αγοράς». Η έμφαση δική μας.

(268) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή θεωρεί ότι στην προκειμένη περίπτωση, πέραν του συμφωνηθέντος ετήσιου μισθώματος, πρέπει επίσης να εξετάσει και άλλα χαρακτηριστικά της σύμβασης, όπως το πλαίσιο εντός του οποίου εγκρίθηκε το μέτρο, την επικρατούσα αγοραία τιμή για παρόμοιες συναλλαγές εκείνη την περίοδο, το μέγεθος και την ποιότητα της μισθωμένης έκτασης, τα έσοδα που προέκυψαν από τα διάφορα τμήματα της μισθωμένης έκτασης, τη διάρκεια, τις οικονομικές υποχρεώσεις και τους όρους της σύμβασης μίσθωσης που καθορίζουν τις προϋποθέσεις τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης, καθώς και τον τρόπο με τον οποίο εκτελέστηκε η σύμβαση μίσθωσης (αιτιολογικές σκέψεις 75 έως 84). Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή επισημαίνει ότι, όσον αφορά την αρχική σύμβαση μίσθωσης ή τις τροποποιήσεις της, οι εσθονικές αρχές δεν προσκόμισαν αποδεικτικά έγγραφα από τα οποία να προκύπτει ότι οι εσθονικές αρχές είχαν διενεργήσει εκ των προτέρων αξιολόγηση σχετικά με το αν η αρχική σύμβαση μίσθωσης και οι τροποποιήσεις της εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς και αν οι προοπτικές αποδοτικότητας μεγιστοποιήθηκαν.

(269) Με βάση τη νομολογία ([61]), η Επιτροπή αξιολογεί αν τα μέτρα θα μπορούσαν να θεωρηθούν ορθολογικά από οικονομική, εμπορική και χρηματοοικονομική άποψη, λαμβανομένων υπόψη των προοπτικών βραχυπρόθεσμης ή πιο μακροπρόθεσμης αποδοτικότητάς τους καθώς και άλλων εμπλεκόμενων εμπορικών ή οικονομικών συμφερόντων. Οι ενέργειες ενός ιδιώτη επιχειρηματία καθοδηγούνται, καταρχήν, από τις προοπτικές αποδοτικότητας. Ως εκ τούτου, όταν η παρέμβαση δημόσιου φορέα υπέρ μιας επιχείρησης δεν λαμβάνει υπόψη καμία προοπτική αποδοτικότητας, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι συμμορφώνεται με την αρχή του ΦΟΑ.

(270) Στην υπό κρίση υπόθεση, η Επιτροπή επισημαίνει, όσον αφορά την 25ετή διάρκεια χωρίς όρους τιμαριθμικής αναπροσαρμογής (βλέπε αιτιολογική σκέψη 62), ότι ένας ορθολογικός φορέας της οικονομίας της αγοράς μπορεί να δίνει προτεραιότητα στις προοπτικές μακροπρόθεσμης αποδοτικότητας, αλλά γι' αυτό αναμένεται να απαιτεί επαρκή αποζημίωση για τον κίνδυνο και τη χρονική αξία.

(271) Όσον αφορά το πλαίσιο εντός του οποίου ελήφθησαν τα μέτρα, η Επιτροπή επισημαίνει ότι τα μέτρα συνίστανται σε ενέργειες των εσθονικών αρχών σε διαφορετικά χρονικά σημεία κατά τη διάρκεια των 25 ετών που καλύπτει η σύμβαση. Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, για τους σκοπούς της αξιολόγησής της, τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία είναι οι πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες και οι εξελίξεις που ήταν προβλέψιμες κατά τον χρόνο λήψης των αποφάσεων των εσθονικών αρχών.

(272) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, στην προκειμένη περίπτωση, ο αντίκτυπος της προσχώρησης της Εσθονίας στα μισθώματα στον γεωργικό τομέα δεν είχε προβλεφθεί κατά τον χρόνο σύναψης της αρχικής σύμβασης μίσθωσης. Κατά συνέπεια, το γεγονός και μόνον ότι το αγοραίο μίσθωμα αυξάνεται κατά τη διάρκεια των 25 ετών που καλύπτει η σύμβαση μίσθωσης, δεν στοιχειοθετεί αφ' εαυτού πλεονέκτημα.

(273) Επιπλέον, όσον αφορά το πλαίσιο, η Επιτροπή επισημαίνει επίσης ότι τα επιχειρήματα των συμβαλλομένων σχετικά με την κατάσταση κατά τον χρόνο της αρχικής σύμβασης μίσθωσης ή τη σημασία της Tartu State Farm έχουν περιορισμένη σημασία όταν η Επιτροπή αξιολογεί αν το υπουργείο ενήργησε ως ορθολογικός φορέας της οικονομίας της αγοράς σε συνθήκες οικονομίας της αγοράς όταν εκτέλεσε τη σύμβαση μίσθωσης *μετά* την προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ στο πλαίσιο οικονομικής συναλλαγής που αφορά μια επιχείρηση (βλέπε αιτιολογική σκέψη 246).

(274) Η Επιτροπή θεωρεί, λαμβάνοντας υπόψη ότι το συμφωνηθέν χαμηλό αρχικό μίσθωμα δεν λάμβανε επαρκώς υπόψη τη διάρκεια και ότι οι εσθονικές αρχές δεν αξιοποίησαν όλες τις δυνατότητές τους για αυξήσεις του μισθώματος τις οποίες επέτρεπε η αρχική σύμβαση μίσθωσης (αιτιολογικές σκέψεις 403 και 455 έως 456), ότι ένας ορθολογικός φορέας της οικονομίας της αγοράς δεν θα είχε συνάψει 25ετή σύμβαση μίσθωσης που δεν περιλαμβάνει όρο τιμαριθμικής αναπροσαρμογής ή άλλες διατάξεις που θα επέτρεπαν μονομερείς ή αυτόματες ετήσιες αυξήσεις του μισθώματος χωρίς τη συμφωνία των συμβαλλομένων.

(275) Ένας υποθετικός ορθολογικός φορέας της οικονομίας της αγοράς σε συγκρίσιμη θέση δεν θα είχε οικονομικό σκεπτικό βάσει του οποίου θα καθόριζε τόσο μεγάλη διάρκεια στη σύμβαση. Το γεγονός και μόνον ότι η ποιότητα της μισθωμένης έκτασης διατηρείται ή ακόμη και βελτιώνεται μέσω της ενεργού γεωργίας δεν δικαιολογεί τη διάρκεια των 25 ετών, δεδομένου ότι ο ίδιος θετικός αντίκτυπος για την ποιότητα της μισθωμένης έκτασης θα μπορούσε να επιτευχθεί με τη σύναψη συμφωνίας μίσθωσης μικρότερης διάρκειας και με όρους συγκρίσιμους με εκείνους που εφαρμόζει το συμβούλιο κτηματολογίου. Η διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης είναι εξαιρετικά μεγάλη σε σύγκριση με τη συνήθη πρακτική της αγοράς (βλέπε αιτιολογική σκέψη 130). Πολλώ δε μάλλον που ο εκμισθωτής δεν αποκόμισε πραγματικό όφελος από τις επενδύσεις τις οποίες πραγματοποίησε ο μισθωτής (βλέπε αιτιολογική σκέψη 277 και ενότητα 5.2.3.3.2.6.4).

([61]) Απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 10ης Απριλίου 2024, Επιτροπή κατά Danske Slagtermestre, T-486/18, ECLI:EU:C:2024:217, σκέψη 67.

(276) Όσον αφορά τους όρους σύμφωνα με τους οποίους ο μισθωτής ήταν υποχρεωμένος να καταβάλλει όλους τους φόρους που σχετίζονται με το αντικείμενο της μίσθωσης (αιτιολογική σκέψη 61), η Επιτροπή θεωρεί ότι ένας ορθολογικός φορέας της οικονομίας της αγοράς ως εκμισθωτής θα είχε συμφέρον να συμπεριλάβει έναν τέτοιο όρο στις οικείες συμβάσεις μίσθωσης, δεδομένου ότι ο όρος αφορά δαπάνες που αποτελούν εκ του νόμου προβλεπόμενη υποχρέωση του εκμισθωτή. Σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa και τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου, η συνήθης πρακτική για τις μισθώσεις δημόσιων εκτάσεων γης είναι η καταβολή του έγγειου φόρου από τον μισθωτή (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 361 έως 364). Ως εκ τούτου, η υποχρέωση του μισθωτή να καταβάλλει τους έγγειους φόρους, όπως ορίζεται στην εν λόγω σύμβαση μίσθωσης, συνάδει με τις συνήθεις πρακτικές για έναν ορθολογικό φορέα της οικονομίας της αγοράς. Ωστόσο, η Επιτροπή επισημαίνει ότι, κατά την αξιολόγηση του πλεονεκτήματος, είναι αποφασιστικής σημασίας το αν η εν λόγω υποχρέωση αποτελεί πρόσθετη υποχρέωση της Tartu Agro AS σε σύγκριση με άλλες επιχειρήσεις.

(277) Όσον αφορά τη δέσμευση για δαπάνες συντήρησης [αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο β)], η Επιτροπή θεωρεί ότι ένας ορθολογικός εκμισθωτής σε οικονομία της αγοράς δεν θα είχε συμφέρον να συμπεριλάβει έναν τέτοιο όρο, ο οποίος καθοδηγεί τις δραστηριότητες του μισθωτή, με χρηματικούς όρους στις συμβάσεις μίσθωσης που συνάπτει, δεδομένου ότι ο όρος αφορά λειτουργικές δαπάνες μιας επιχείρησης που δραστηριοποιείται στον πρωτογενή γεωργικό τομέα και δεν αφορά τη μείωση των δαπανών του κράτους (βλέπε ενότητα 5.2.3.3.2.6.4). Η Επιτροπή επισημαίνει, όσον αφορά τον στόχο που συνίσταται στη διασφάλιση της διατήρησης της ποιότητας της γης, ότι οι συμβάσεις μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου, οι οποίες αντιστοιχούν στη συνήθη πρακτική της αγοράς για τις μισθώσεις δημόσιων εκτάσεων γης, περιλαμβάνουν υποχρεώσεις συντήρησης χωρίς δεσμεύσεις που να εκφράζονται σε χρηματικές αξίες. Ανεξάρτητα από τον τρόπο με τον οποίο οι εν λόγω δεσμεύσεις για τις δαπάνες συντήρησης εκφράστηκαν στη σύμβαση μίσθωσης και στις τροποποιήσεις της, η αξιολόγηση στην ενότητα 5.2.3.3.2.6.4 δείχνει ότι οι εν λόγω δαπάνες δεν θα πρέπει να αποτελούν μέρος του μισθώματος (βλέπε αιτιολογική σκέψη 377 και αιτιολογική σκέψη 69).

(278) Ομοίως, όσον αφορά τη σύμβαση πώλησης (αιτιολογική σκέψη 73), ένας ορθολογικός φορέας της οικονομίας της αγοράς δεν θα είχε κανένα συμφέρον ούτε λόγο να συμπεριλάβει όρους σχετικά με λεπτομερείς επενδύσεις ή τον μέσο αριθμό εργαζομένων στη σύμβαση πώλησης. Το πλαίσιο αφορούσε την πώληση ή ιδιωτικοποίηση μιας δημόσιας επιχείρησης, όπου ο πωλητής θα έπρεπε κανονικά να έχει ως κίνητρο το κέρδος επί της τιμής πώλησης και όχι να ενεργεί με γνώμονα κοινωνικές παραμέτρους ή επενδύσεις στη γη που ωφελούν τον μισθωτή.

(279) Όσον αφορά τη δέσμευση για επενδύσεις [αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο α)], δεδομένου ότι οι επενδύσεις αυτές ήταν σημαντικές για να διασφαλιστεί η διατήρηση της ποιότητας της γης, η Επιτροπή θεωρεί ότι ένας ορθολογικός φορέας της οικονομίας της αγοράς θα είχε συμφέρον να πραγματοποιήσει ο ίδιος την επένδυση (σύμφωνα με την πρακτική και τις ισχύουσες προβλεπόμενες εκ του νόμου υποχρεώσεις του εκμισθωτή) ή, εάν αυτό επαφίετο στον μισθωτή, να επαληθεύσει την υλοποίησή τους.

(280) Επί του θέματος αυτού, η Επιτροπή υπενθυμίζει ότι οι συμβάσεις μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου, οι οποίες αντιστοιχούν στη συνήθη πρακτική της αγοράς για τις μισθώσεις δημόσιων εκτάσεων γης, περιλαμβάνουν μόνον ορισμένες υποχρεώσεις συντήρησης χωρίς δεσμεύσεις για επενδύσεις που να εκφράζονται σε χρηματικές αξίες. Επιπλέον, ο νόμος περί εγγείων βελτιώσεων ορίζει επίσης ότι αυτού του είδους οι επενδύσεις βαρύνουν τον εκμισθωτή (αιτιολογική σκέψη 180). Ωστόσο, η Επιτροπή θεωρεί ότι το γεγονός και μόνον ότι η Tartu Agro AS συμφώνησε να χρηματοδοτήσει τις εν λόγω επενδύσεις δεν αρκεί για να συναχθεί το συμπέρασμα ότι η σύμβαση μίσθωσης συνάδει με την αρχή του ΦΟΑ ([62]).

(281) Επιπλέον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η δέσμευση για επενδύσεις δεν υλοποιήθηκε όπως είχε συμφωνηθεί μεταξύ του υπουργείου και της Tartu Agro AS (αιτιολογική σκέψη 99). Το ποσό που επενδύθηκε από την Tartu Agro AS στην αναμόρφωση των εγγειοβελτιωτικών συστημάτων είναι μικρότερο από τη συμφωνηθείσα δέσμευση για επενδύσεις. Ένας ορθολογικός φορέας της οικονομίας της αγοράς θα είχε διασφαλίσει ότι ο μισθωτής θα χρηματοδοτούσε τις δεσμεύσεις του κατά τα συμφωνηθέντα.

(282) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι ένας ορθολογικός φορέας της οικονομίας της αγοράς σε παρόμοια κατάσταση σύμβασης με μακρά διάρκεια 25 ετών θα εξασφάλιζε την υλοποίηση της δέσμευσης για επενδύσεις.

(283) Όσον αφορά τους ισχυρισμούς ότι η αρχική σύμβαση μίσθωσης χρησιμοποιήθηκε για την απόκτηση υπηρεσιών σχετικών με τους σπόρους προς σπορά (αιτιολογικές σκέψεις 228 έως 230), η Επιτροπή επισημαίνει ότι η Εσθονία θα μπορούσε να είχε, ιδίως όταν η Tartu Agro AS λειτουργούσε ως κρατική γεωργική εκμετάλλευση, πραγματική ανάγκη αγοράς των υπηρεσιών που σχετίζονται με τον πολλαπλασιασμό και την αποθήκευση των σπόρων προς σπορά και πραγματικούς στόχους δημόσιας πολιτικής.

([62]) Στην προκειμένη περίπτωση, το συμπέρασμα σχετικά με το αν το κόστος της δέσμευσης για επενδύσεις πρέπει να προστεθεί στο μίσθωμα αξιολογείται στην ενότητα 5.2.3.3.5.6.5.

(284) Ωστόσο, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η σύμβαση μίσθωσης και η δραστηριότητα της Tartu Agro εν γένει παραμένουν στον τομέα της οικονομικής δραστηριότητας (βλέπε αιτιολογική σκέψη 246). Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές δεν προσκόμισαν αποδεικτικά έγγραφα από τα οποία να προκύπτει ότι είχαν διενεργήσει εκ των προτέρων ανάλυση σχετικά με το αν οι εν λόγω υπηρεσίες τιμολογούνταν με τους όρους της αγοράς και ποιος θα ήταν ο επιθυμητός δείκτης αναφοράς για τις εν λόγω υπηρεσίες. Επιπλέον, η αρχική σύμβαση μίσθωσης ουδόλως ανέφερε ούτε προσδιόριζε καμία ειδική υποχρέωση για τον πολλαπλασιασμό και την αποθήκευση σπόρων προς σπορά. Οι εσθονικές αρχές δεν επικαλέστηκαν ούτε, πολλώ μάλλον, απέδειξαν ότι η εν λόγω δραστηριότητα θα πληρούσε τα κριτήρια για τις υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος.

(285) Το γεγονός και μόνον ότι i) η σύμβαση μίσθωσης (αιτιολογική σκέψη 59), ii) ο όρος της συνέχισης της γεωργικής δραστηριότητας της Tartu Agro AS (αιτιολογική σκέψη 43) και iii) η σύμβαση πώλησης [αιτιολογική σκέψη 73 στοιχείο β)] προέβλεπαν στο σύνολό τους τον όρο της συνέχισης της γεωργικής παραγωγής δεν υποδηλώνει ότι οι εσθονικές αρχές ενήργησαν εκτός του τομέα των οικονομικών δραστηριοτήτων κατά την εκμίσθωση της γης. Ανεξάρτητα από τα κίνητρά τους για τη σύναψη και την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης, η σύμβαση μίσθωσης συνάφθηκε με μια επιχείρηση και έπρεπε να συμμορφώνεται με τους κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις από τη στιγμή της προσχώρησης της Εσθονίας στην Ένωση (αιτιολογική σκέψη 289).

(286) Όπως παρουσιάζεται λεπτομερώς στις ενότητες που ακολουθούν, δεδομένου ότι το υπουργείο, που αποτελεί δημόσιο φορέα, ευνόησε την επιχείρηση Tartu Agro AS και δεν έλαβε υπόψη την προοπτική αποδοτικότητας παρέχοντας τη μισθωμένη έκταση με ευνοϊκό, υπερβολικά χαμηλό μίσθωμα (αιτιολογική σκέψη 457), δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι συμμορφώνεται με την αρχή του ιδιώτη επενδυτή ή το κριτήριο του ΦΟΑ. Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η Εσθονία δεν ενήργησε ως κερδοσκοπικός ιδιωτικός φορέας της αγοράς κατά τη σύναψη, την τροποποίηση και την εκτέλεση της σύμβασης μίσθωσης.

5.2.3.3. Αξιολόγηση των μέτρων σε σύγκριση με τις συνθήκες της αγοράς

5.2.3.3.1. Γενικές παρατηρήσεις

(287) Στην προκειμένη περίπτωση, ένα εικαζόμενο προνομιακό μίσθωμα, σε σύγκριση με το μίσθωμα που θα επικρατούσε υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς, παρέχει πλεονέκτημα στον δικαιούχο. Με άλλα λόγια, η Επιτροπή αξιολογεί αν το μίσθωμα που καθορίστηκε από τις εσθονικές αρχές αντιστοιχεί στο μίσθωμα το οποίο θα ήταν πιθανό να είχε καθορίσει ένας ιδιωτικός φορέας, ο οποίος ενεργεί υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού, λαμβάνοντας υπόψη ότι τα μόνα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία είναι οι πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες και οι εξελίξεις που ήταν προβλέψιμες κατά τον χρόνο σύναψης και τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης από τους συμβαλλομένους. Η Επιτροπή αξιολογεί κάθε φορά που η οικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS βελτιώνεται από την ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης με όρους διαφορετικούς από τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς.

(288) Όπως συνήγαγε η Επιτροπή, η αρχική μίσθωση δεν ανατέθηκε μέσω διαγωνισμού *άνευ όρων* (αιτιολογική σκέψη 262). Επιπλέον, κατά τον χρόνο της αρχικής σύμβασης μίσθωσης, η Tartu Agro AS δεν ήταν ανεξάρτητη οντότητα (από το κράτος), αλλά λειτουργούσε υπό τον έλεγχο του υπουργείου. Επομένως, ο διαγωνισμός δεν παρέχει άμεσα και συγκεκριμένα αποδεικτικά στοιχεία ότι πρόκειται για συναλλαγή στο πλαίσιο της οποίας οι συμβαλλόμενοι ενεργούσαν ανεξάρτητα —και προς το συμφέρον τους— και σύμφωνα με τους όρους της αγοράς. Η αξιολόγηση αυτή περιλαμβάνει σύγκριση των μέτρων με τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς και η οικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS μετά τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης πρέπει να συγκριθεί με την οικονομική κατάσταση στην οποία θα βρισκόταν εάν δεν είχε ληφθεί το μέτρο.

(289) Μόνο το αποτέλεσμα της αρχικής σύμβασης μίσθωσης [αιτιολογική σκέψη 28 στοιχείο α)], οι τροποποιήσεις της [αιτιολογική σκέψη 28 στοιχείο β)] και η εκτέλεσή της [αιτιολογική σκέψη 28 στοιχείο γ)] από την 1η Μαΐου 2004, ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, έως το τέλος του 2019 [δεδομένου ότι αυτή είναι η περίοδος που καλύπτεται από την παρούσα απόφαση (βλέπε αιτιολογική σκέψη 29)] έχουν σημασία, και όχι η αιτία ή ο σκοπός της παρέμβασης του κράτους κατά τον χρόνο της αρχικής σύμβασης μίσθωσης ([63]), δηλαδή δεν έχει σημασία για ποιους λόγους ή σκοπούς συνήψαν οι εσθονικές αρχές τη σύμβαση μίσθωσης με την Tartu Agro AS και αν οι εσθονικές αρχές, για παράδειγμα, είχαν ως στόχο τη διασφάλιση υψηλής ποιότητας παραγωγής σπόρων προς σπορά στην Εσθονία.

([63]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 17ης Νοεμβρίου 2022, Volotea SA και easyJet Airline Co. Ltd κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής, συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-331/20 P και C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, σκέψεις 106 και 107.

(290) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, παρόλο που η 1η Μαΐου 2004, ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ήταν πριν από τη λήξη της προθεσμίας παραγραφής (ενότητα 5.5.1), αυτό δεν εμποδίζει την Επιτροπή να διαπιστώσει παράνομη ενίσχυση μετά τη λήξη της προθεσμίας παραγραφής [δηλαδή στις 14 Αυγούστου 2004 (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 497 και 498)] ούτε τα εθνικά δικαστήρια να διατάξουν την ανάκτησή της σύμφωνα με τους οικείους εθνικούς κανόνες περί παραγραφής.

(291) Η μίσθωση γης, η οποία παρείχε το πλεονέκτημα στην Tartu Agro AS, ενέπιπτε στο πεδίο των οικονομικών δραστηριοτήτων και όχι της άσκησης δημόσιας εξουσίας ή άλλων μη οικονομικών δραστηριοτήτων από το κράτος (βλέπε αιτιολογική σκέψη 246). Για τον καθορισμό της αγοραίας τιμής του μισθώματος, η Επιτροπή υπολογίζει τη διαφορά μεταξύ του μισθώματος που πράγματι κατέβαλε η Tartu Agro AS και ενός συγκρίσιμου αγοραίου μισθώματος με βάση τα επιλεγμένα στοιχεία, τα οποία συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τον καθορισμό της πραγματική αγοραίας αξίας εντός της προσδιορισθείσας αγοράς. Η αξιολόγηση των ακόλουθων στοιχείων διασφαλίζει τον ολοκληρωμένο και ακριβή προσδιορισμό της αγοραίας τιμής του μισθώματος που αντικατοπτρίζει όλες τις σχετικές συνθήκες και τους παράγοντες της αγοράς:

α) τα χαρακτηριστικά του διαγωνισμού που προηγήθηκε της μίσθωσης (αιτιολογικές σκέψεις 254 έως 263)·

β) τη διάρκεια (αιτιολογική σκέψη 295)·

γ) το γεγονός ότι το ποσό του συμφωνηθέντος μισθώματος είναι διαφορετικό από το ποσό που πράγματι καταβλήθηκε από την AS Tartu Agro (αιτιολογική σκέψη 296)·

δ) τις οικονομικές υποχρεώσεις των συμβαλλομένων της σύμβασης μίσθωσης (αιτιολογικές σκέψεις 358, 364, 377 και 390)·

ε) το γεγονός ότι το ποσό της δέσμευσης για επενδύσεις που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS είναι διαφορετικό από το ποσό των συμφωνημένων επενδύσεων για τις οποίες αναλήφθηκε δέσμευση (αιτιολογικές σκέψεις 91 και 99)·

στ) τις διατάξεις σχετικά με τις αναθεωρήσεις του μισθώματος (αιτιολογικές σκέψεις 391 έως 403)·

ζ) την άσκηση του δικαιώματος των συμβαλλομένων καθώς η σύμβαση μίσθωσης δεν εκτελείται όπως συμφωνήθηκε (αιτιολογική σκέψη 456)·

η) το μέγεθος και την ποιότητα της μισθωμένης έκτασης (αιτιολογικές σκέψεις 87, 341 έως 343), και

θ) την ιδιότητα του εκμισθωτή ως κράτους και τον αντίκτυπό του στην αγοραία τιμή (ενότητα 5.2).

(292) Το μίσθωμα της σύμβασης μίσθωσης δεν μπορεί να εξεταστεί μεμονωμένα, αλλά μόνον εφόσον συμπεριληφθούν τα ανωτέρω χαρακτηριστικά στην αξιολόγηση. Οι παράγοντες αυτοί αποτελούν συναφές στοιχείο της σύμβασης μίσθωσης και δεν μπορούν να εξαιρεθούν από μια ολοκληρωμένη αξιολόγηση για τον προσδιορισμό και τη σύγκρισή της με τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς.

(293) Προκειμένου να αξιολογηθεί αν η Tartu Agro AS επωφελήθηκε από προνομιακή τιμή μίσθωσης, δηλαδή την καταβολή μισθώματος χαμηλότερου από την αγοραία τιμή, πρέπει να αναλυθούν οι οικονομικές υποχρεώσεις της σύμβασης μίσθωσης που αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 68. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή αξιολογεί στην ενότητα 5.2.3.3.2.6.2. αν οι δαπάνες που σχετίζονται με τις εν λόγω υποχρεώσεις πρέπει να θεωρούνται μέρος των καταβολών του μισθώματος, καθώς και αν μπορούν να θεωρηθούν μέρος του εισοδήματος του εκμισθωτή από εκμισθώσεις.

(294) Όσον αφορά τη διάρκεια, η Επιτροπή επισημαίνει ότι, κατά τη διάρκεια μιας μακροπρόθεσμης σύμβασης, η διακύμανση της υποκείμενης αγοραίας τιμής (στο εξής: κίνδυνος τιμής) από μόνη της δεν συνεπάγεται πλεονέκτημα στο πλαίσιο των κρατικών ενισχύσεων, εάν στην αρχικά συμφωνηθείσα τιμή, και στη μετέπειτα αναπροσαρμοσμένη τιμή μετά από κάθε τροποποίηση ή μεταβολή, έχουν ληφθεί υπόψη η διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και ο κίνδυνος τιμής. Το γεγονός και μόνον ότι οι τρέχουσες τιμές παρουσιάζουν διακυμάνσεις κατά τη διάρκεια μιας μακροπρόθεσμης σύμβασης δεν δημιουργεί κατ' ανάγκη πλεονέκτημα, υπό την προϋπόθεση ότι ο κίνδυνος τιμής έχει ληφθεί επαρκώς υπόψη στο πλαίσιο των συνήθων πρακτικών της αγοράς (βλέπε αιτιολογική σκέψη 436).

(295) Επομένως, στην προκειμένη περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη την 25ετή διάρκεια, κατά την οποία επήλθαν διάφορες τροποποιήσεις, η Επιτροπή αξιολογεί στις αιτιολογικές σκέψεις 391 έως 400 αν η διάρκεια ελήφθη δεόντως υπόψη.

(296) Η Επιτροπή θεωρεί ότι, κατά την αξιολόγηση και τον ποσοτικό προσδιορισμό του πλεονεκτήματος, καθοριστική σημασία έχει η πραγματική εκτέλεση και εφαρμογή της σύμβασης μίσθωσης και όχι αυτό που συμφωνήθηκε επίσημα μεταξύ των συμβαλλομένων. Στην προκειμένη περίπτωση, το εξαμηνιαίο ποσό του μισθώματος που πράγματι κατέβαλε η Tartu Agro AS ήταν διαφορετικό από το συμφωνηθέν ποσό του μισθώματος. Επιπλέον, η δέσμευση για επενδύσεις δεν έχει εκτελεστεί όπως ορίζεται στη σύμβαση μίσθωσης. Επομένως, προκειμένου να εκτιμηθεί το πλεονέκτημα, το ποσό του μισθώματος που πράγματι κατέβαλε η Tartu Agro AS πρέπει να συγκριθεί με τις αγοραίες τιμές και όχι με το μίσθωμα που συμφωνήθηκε από τους συμβαλλομένους, και μόνον η πραγματική εκτέλεση της δέσμευσης για επενδύσεις πρέπει να προστεθεί στο μίσθωμα όταν το μίσθωμα συγκρίνεται με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων.

(297) Επιπλέον, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι το ποσό του μισθώματος που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS είναι συγκρίσιμο με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων, οι καταβολές του ετήσιου μισθώματος πρέπει να μετατραπούν σε τιμές με βάση τα εκτάρια, με τη χρήση παρονομαστή που βασίζεται στο αντίστοιχο είδος έκτασης γης με την υπό εξέταση μισθωμένη έκταση. Η μέθοδος αυτή θα εξασφαλίσει καλύτερη συγκρισιμότητα.

(298) Γενικά, η συμμόρφωση με τους όρους της αγοράς μπορεί να διαπιστωθεί άμεσα όταν μια συναλλαγή βασίζεται σε ανταγωνιστική, διαφανή, αμερόληπτη και άνευ όρων διαδικασία διαγωνισμού, και αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο η Επιτροπή αξιολογεί στην ενότητα 5.2.3.1 τη διαδικασία διαγωνισμού που περιγράφεται στις αιτιολογικές σκέψεις 42 έως 54. Δεδομένου ότι η διαδικασία διαγωνισμού που προηγήθηκε της σύμβασης μίσθωσης δεν πληρούσε αυτές τις προϋποθέσεις, αλλά εξαρτιόταν από τη συνέχιση της λειτουργίας του δικαιούχου στην εν λόγω έκταση, αυτό αποτελεί ήδη ισχυρή ένδειξη πλεονεκτήματος και επηρεάζει επίσης την ερμηνεία των όρων της σύμβασης μίσθωσης, καθώς και την εκτίμηση του μισθώματος, το οποίο ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, όπως τροποποιήθηκε (αιτιολογική σκέψη 423).

5.2.3.3.2. Συμμόρφωση του μισθώματος με την αγορά

(299) Για να υπολογίσει τη διαφορά μεταξύ του μισθώματος που κατέβαλε η Tartu Agro AS και του μισθώματος που θα είχε υποχρεωθεί να καταβάλει υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς, η Επιτροπή:

α) αναλύει τα διαθέσιμα δεδομένα σχετικά με τις αγοραίες τιμές για τις μισθώσεις γης (ενότητα 5.2.3.3.2.1) και καθορίζει την κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων (ενότητα 5.2.3.3.2.2)·

β) καθορίζει, λαμβάνοντας υπόψη την ποιότητα της μισθωμένης έκτασης (αιτιολογική σκέψη 318) και τις περιστάσεις της υπόθεσης καθώς και το πλαίσιο (αιτιολογική σκέψη 317), την κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων κατά τον χρόνο της αρχικής μίσθωσης (5.2.3.3.2.3), κατά την προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ (ενότητα 5.2.3.3.2.4) και από το 2005 και μετά (5.2.3.3.2.5)·

γ) ορίζει την έκταση που χρησιμοποιείται ως παρονομαστής κατά τη σύγκριση των ετήσιων μισθωμάτων με τιμές σε ευρώ ανά εκτάριο (ενότητα 5.2.3.3.2.6), προκειμένου να διασφαλιστεί ότι χρησιμοποιούνται συγκρίσιμοι αριθμοί·

δ) αναλύει στην ενότητα 5.2.3.3.2.6.1 τον τρόπο με τον οποίο μπορούν να ληφθούν υπόψη τα έσοδα που προκύπτουν από μισθωμένες εκτάσεις οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στον χρησιμοποιούμενο παρονομαστή·

ε) αναλύει τον οικονομικό αντίκτυπο όταν ο επιλεγμένος παρονομαστής δεν περιλαμβάνει το 100 % της μισθωμένης έκτασης και τον τρόπο με τον οποίο μπορούν να ληφθούν υπόψη τα έσοδα που προκύπτουν από την εν λόγω μειωμένη έκταση (ενότητα 5.2.3.3.2.6.1)·

στ) αναλύει το οικονομικό μειονέκτημα και τη συμμόρφωση των οικονομικών υποχρεώσεων με την αγορά, προκειμένου να καθορίσει σε ποιον βαθμό το ετήσιο μίσθωμα πρέπει να αναπροσαρμοστεί προκειμένου να διασφαλιστεί ότι αντιστοιχεί στην επιλεγμένη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων (ενότητα 5.2.3.3.2.6.2) και αξιολογεί χωριστά καθεμία από τις εν λόγω οικονομικές υποχρεώσεις: i) τον έγγειο φόρο (ενότητα 5.2.3.3.2.6.3), ii) τις ετήσιες δαπάνες συντήρησης (ενότητα 5.2.3.3.2.6.4) και iii) τη δέσμευση για επενδύσεις (ενότητα 5.2.3.3.2.6.5)·

ζ) υπολογίζει τη διαφορά μεταξύ του μισθώματος που κατέβαλε η Tartu Agro AS και της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων κατά την ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, προκειμένου να συναχθεί συμπέρασμα σχετικά με τη συμμόρφωση του μισθώματος με την αγορά κατά την εν λόγω ημερομηνία (ενότητα 5.2.3.3.2.8)·

η) υπολογίζει τη διαφορά μεταξύ του μισθώματος που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS και της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων όταν το μίσθωμα αναπροσαρμόστηκε από τους συμβαλλομένους προκειμένου να επαληθευτεί η συμμόρφωση του μισθώματος με την αγορά κατά τις εν λόγω περιόδους (ενότητα 5.2.3.3.2.9)·

θ) υπολογίζει (ενότητα 5.2.3.3.2.10) τη διαφορά μεταξύ του μισθώματος καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS και της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων από το 2005·

ι) αναλύει την ευαισθησία του συμπεράσματός της (ενότητες 5.2.3.3.2.10.1 έως 5.2.3.3.2.10.3)·

ια) αξιολογεί τον ισχυρισμό ότι το εικαζόμενο πλεονέκτημα λόγω της υπολογισθείσας διαφοράς εξαλείφθηκε όταν η Εσθονία πώλησε τις μετοχές της στην Tartu Agro AS (ενότητα 5.2.3.3.2.11)· και

ιβ) παρουσιάζει το συμπέρασμά της σχετικά με την ύπαρξη πλεονεκτήματος (ενότητα 5.2.3.5).

(300) Επιπλέον, η Επιτροπή

α) αναλύει τον οικονομικό και δημοσιονομικό αντίκτυπο και τη συμμόρφωση της διάρκειας με την αγορά, καθώς και τις διατάξεις σχετικά με τις αναπροσαρμογές των τιμών (ενότητα 5.2.3.3.2.7)·

β) αξιολογεί, στην ενότητα 5.2.3.4, τη συμμόρφωση της εκτέλεσης της σύμβασης μίσθωσης με την αγορά.

5.2.3.3.2.1. Αξιολόγηση των διαθέσιμων αγοραίων τιμών αναφοράς των μισθωμάτων

(301) Όπως και στην προκειμένη περίπτωση, δεν υπάρχει ενιαία πηγή για τον καθορισμό της αγοραίας τιμής που να καλύπτει τη διάρκεια της σύμβασης, δηλαδή από το 2000 έως το 2025 (λήξη της σύμβασης) ή έστω έως το 2019 (τέλος της περιόδου έρευνας). Αντιθέτως, η Επιτροπή πρέπει να χρησιμοποιήσει τα διάφορα σύνολα δεδομένων τα οποία προσκόμισαν η Εσθονία και η Tartu Agro AS για τον καθορισμό ορθού δείκτη αναφοράς της αγοράς.

(302) Για τον καθορισμό της αγοραίας τιμής μιας μισθωμένης έκτασης, η Επιτροπή μπορεί να χρησιμοποιήσει αξιολόγηση ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα πριν από τις διαπραγματεύσεις πώλησης για να προσδιορίσει την αγοραία αξία επί τη βάσει γενικώς αποδεκτών δεικτών της αγοράς και αποτίμησης ([64]). Στην παρούσα υπόθεση, η Επιτροπή αξιολόγησε τις εκθέσεις αποτίμησης των εμπειρογνωμόνων και ζήτησε πρόσθετες πληροφορίες από τις εσθονικές αρχές όσον αφορά τους διαθέσιμους δείκτες αναφοράς της αγοράς. Επιπλέον, η Επιτροπή ζήτησε πρόσθετες πληροφορίες από τις εσθονικές αρχές σχετικά με την ακρίβεια των διαθέσιμων στατιστικών στοιχείων στις 14 Δεκεμβρίου 2022 και στις 22 Δεκεμβρίου 2022. Κατόπιν του αιτήματος, οι εσθονικές αρχές προσκόμισαν περισσότερα στοιχεία σχετικά με τις τιμές μίσθωσης εκτάσεων γης.

(303) Ειδικότερα, τα στοιχεία σχετικά με τις τιμές μίσθωσης εκτάσεων γης τα οποία υπέβαλε η Εσθονία αποτελούνται από δύο πηγές στατιστικών δεδομένων (το συμβούλιο κτηματολογίου και τη Στατιστική Υπηρεσία) και τρεις εκθέσεις αποτίμησης εξωτερικών εμπειρογνωμόνων (αιτιολογική σκέψη 102).

(304) Όσον αφορά τα στοιχεία που δημοσίευσε η Στατιστική Υπηρεσία, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι δεν παρέχουν κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων και, για τους λόγους που εξηγούνται στις αιτιολογικές σκέψεις 109, 113 και 213 έως 214, παρέχουν προσεγγιστική τιμή χαμηλότερη από τις σχετικές τιμές της αγοράς, διότι τα στοιχεία περιλαμβάνουν συμβάσεις μίσθωσης που συνάπτονται δωρεάν ή για τις οποίες ίσχυε συμφωνία που προέβλεπε μόνο την καταβολή του έγγειου φόρου. Επιπλέον, δεν παρέχουν εκτίμηση για εκτάσεις γης που μισθώνονται από δημόσια αρχή οι οποίες, σύμφωνα με τους εμπειρογνώμονες, έχουν υψηλότερα επίπεδα τιμών από τις εκτάσεις που μισθώνονται από ιδιωτικούς φορείς λόγω των προνομιακών δικαιωμάτων για τη συνέχιση της χρήσης της γης μετά τη λήξη της μίσθωσης είτε με την αγορά της έκτασης είτε με τη συνέχιση της μίσθωσής της υπό την επιφύλαξη απόφασης του κράτους. Το συμπέρασμα αυτό συνάδει με την έκθεση της Uus Maa (αιτιολογική σκέψη 135). Από τη νομολογία προκύπτει ότι οι μέθοδοι για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη την επικαιροποίηση των τιμών σε περίπτωση σημαντικής αύξησής τους, ούτως ώστε η πράγματι καταβαλλόμενη τιμή να προσεγγίζει κατά το δυνατόν την εμπορική αξία ([65]). Η Επιτροπή θεωρεί ότι τα στοιχεία που έχει δημοσιεύσει η Στατιστική Υπηρεσία δεν πληρούν την προϋπόθεση αυτή.

(305) Όσον αφορά την έκθεση της Pindi Kinnisvara (αιτιολογικές σκέψεις 104 και 116 έως 118), η Επιτροπή επισημαίνει ότι η έκθεση εκπονήθηκε κατόπιν ανάθεσης από την Tartu Agro AS και αποσύρθηκε από τις εσθονικές αρχές και ότι η εν λόγω έκθεση δεν προσδιορίζει ποιο χρονικό διάστημα αφορά η αξιολόγησή της.

(306) Επιπλέον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι, καθώς η έκθεση της Pindi Kinnisvara αξιολόγησε μια εκτίμηση της αγοραίας τιμής για γεωργικές εκτάσεις που βρίσκονται σε ελκυστική τοποθεσία στην κομητεία Tartu με ποσοστό χρησιμοποιούμενης έκτασης περίπου 90 %, δεδομένης της υποχρέωσης του μισθωτή για πραγματοποίηση στοχευμένων επενδύσεων (βλέπε αιτιολογική σκέψη 116), η τιμή αναφοράς της λαμβάνει υπόψη τις οικονομικές υποχρεώσεις, τη θέση καθώς και το μέγεθος και τη χρήση των αγροτεμαχίων.

([64]) Ανακοίνωση σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης, σημείο 103. Πρβλ. απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 13ης Ιουλίου 2022, Tartu Agro κατά Επιτροπής, υπόθεση T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, σκέψη 37, σύμφωνα με την οποία η μίσθωση γηπέδου με εικαζόμενο προνομιακό τίμημα είναι συγκρίσιμη με την πώληση γηπέδου από δημόσια αρχή προς μια επιχείρηση.

([65]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 6ης Δεκεμβρίου 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG κατά BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778, σκέψη 54.

(307) Ωστόσο, η έκθεση της Pindi Kinnisvara δεν εξετάζει ούτε εξηγεί πώς ελήφθησαν υπόψη αυτά τα χαρακτηριστικά, τα οποία είναι κρίσιμα για την αξιολόγηση, δηλαδή η εν λόγω έκθεση δεν προσδιορίζει πώς υπολογίστηκε η υποχρέωση για στοχευμένες επενδύσεις ύψους 104 EUR ανά εκτάριο (αιτιολογική σκέψη 116) και πώς αυτή η υποχρέωση επηρέασε την αξιολόγηση του αγοραίου μισθώματος που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS.

(308) Επομένως, η Επιτροπή θεωρεί ότι η έκθεση της Pindi Kinnisvara δεν παρέχει αξιόπιστη, ακριβή και χρήσιμη εκτίμηση της τιμής της μισθωμένης έκτασης. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η εκτίμηση της εν λόγω έκθεσης για την αγοραία τιμή δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί στην αξιολόγηση.

(309) Όσον αφορά την έκθεση της Uus Maa, η Επιτροπή επισημαίνει ότι παρέχει ακριβείς εκτιμήσεις των τιμών της αγοράς για το χρονικό διάστημα πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ. Για την περίοδο μετά την προσχώρηση, η έκθεση της Uus Maa επισημαίνει την αύξηση των επιπέδων των τιμών και συνοψίζει τις εκτιμήσεις της για το μίσθωμα ως εύρη τιμών σε πενταετή χρονικά διαστήματα. Ως εκ τούτου, δεδομένου ότι το εύρος τιμών αντιπροσωπεύει την εξέλιξη των τιμών κατά τη διάρκεια της χρονικής περιόδου, ο μέσος όρος του εύρους τιμών που παρουσιάζεται δεν αποτελεί ακριβή προσεγγιστική τιμή της αγοραίας τιμής στο τέλος ή στην αρχή του εκάστοτε χρονικού διαστήματος, λαμβανομένης ιδίως υπόψη της ανόδου των τιμών. Από τη νομολογία προκύπτει ότι οι μέθοδοι για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη την επικαιροποίηση των τιμών σε περίπτωση σημαντικής αύξησής τους, ούτως ώστε η πράγματι καταβαλλόμενη τιμή να προσεγγίζει κατά το δυνατόν την εμπορική αξία ([66]). Η Επιτροπή θεωρεί ότι το γεγονός ότι η έκθεση της Uus Maa παρέχει μόνο εύρη τιμών μετά την προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ μειώνει σημαντικά την ακρίβεια των δεδομένων της έκθεσης της Uus Maa στην ανάλυση της περιόδου από το 2005 και έπειτα.

(310) Η έκθεση της Uus Maa στήριξε την ανάλυσή της σε λεπτομερή αξιολόγηση της μισθωμένης έκτασης την οποία μίσθωσε η Tartu Agro AS. Επιπλέον, η έκθεση της Uus Maa ανέλυσε τη σύμβαση μίσθωσης, επισημαίνοντας ότι η σύμβαση μίσθωσης ορίζει λεπτομερώς ότι η Tartu Agro AS πρέπει να εκτελεί υπηρεσίες συντήρησης και τι είδους συντήρηση απαιτείται, ενώ, σύμφωνα με τη συνήθη πρακτική της αγοράς, οι εν λόγω υποχρεώσεις συντήρησης περιλαμβάνονταν στις συμβάσεις μίσθωσης με γενικούς όρους. Επιπλέον, η έκθεση της Uus Maa επισημαίνει ότι η σύμβαση μίσθωσης αφορά εξαιρετικά μακρά διάρκεια και μεγάλη έκταση σε σύγκριση με τη συνήθη πρακτική της αγοράς (αιτιολογική σκέψη 123).

(311) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι η έκθεση της Uus Maa δεν εξηγεί ούτε αναλύει τη μακρά διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, τη μεγάλη έκταση, την υποχρέωση του εκμισθωτή να αγοράσει την επένδυση που πραγματοποίησε ο μισθωτής κατά τη λήξη της σύμβασης και τις οικονομικές υποχρεώσεις της σύμβασης μίσθωσης (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 61 και 68). Η Επιτροπή θεωρεί ότι αυτό μειώνει σημαντικά τον βαθμό στον οποίο η Επιτροπή μπορεί να χρησιμοποιήσει την έκθεση της Uus Maa στην ανάλυση.

(312) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι πιο αξιόπιστες πληροφορίες που παρέχει η έκθεση της Uus Maa είναι οι πληροφορίες της όσον αφορά την ποιότητα της μισθωμένης έκτασης, την αγοραία τιμή πριν από την προσχώρηση και τον αντίκτυπό της στα αγοραία μισθώματα, καθώς παρέχει συγκεκριμένη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων για τα εν λόγω χρονικά σημεία. Κατά συνέπεια, η Επιτροπή βασίζεται στην εν λόγω έκθεση για το μίσθωμα για το 2004, επισημαίνοντας ότι τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου είναι διαθέσιμα μόνο από το 2005 (βλέπε αιτιολογική σκέψη 314).

(313) Η έκθεση της Domus αξιολογεί λεπτομερώς περίπου το 45 % της μισθωμένης έκτασης της σύμβασης που εξετάζεται στην απόφαση (βλέπε αιτιολογική σκέψη 155). Ωστόσο, όπως αναφέρεται στην ενότητα 2.5.9., η ποιότητα της γης μπορεί να ποικίλλει. Παρέχει επίσης εκτίμηση της τιμής εκκίνησης για πλειστηριασμό για μίσθωση δημόσιων εκτάσεων γης με ημερομηνία αξίας ([67]) τη 18η Φεβρουαρίου 2020. Επιπλέον, η έκθεση της Domus δεν παρέχει αναδρομικές εκτιμήσεις τιμών (δηλαδή εκτίμηση τιμών για το παρελθόν), που σημαίνει ότι η εν λόγω έκθεση δεν έχει ιδιαίτερη σημασία για την εκτίμηση της Επιτροπής, δεδομένου ότι το 2020 βρίσκεται εκτός της περιόδου έρευνας που καλύπτεται από την απόφαση ([68]) (αιτιολογική σκέψη 15).

(314) Τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου παρέχουν δεδομένα σχετικά με τις πραγματοποιηθείσες μισθώσεις γεωργικών εκτάσεων σε συναλλαγές παρόμοιες με την επίμαχη, δηλαδή την πώληση ή την εκμίσθωση δημόσιων εκτάσεων γης. Η Επιτροπή υπενθυμίζει ότι οι δημόσιες μισθώσεις έχουν υψηλότερα επίπεδα τιμών απ' ό,τι οι ιδιωτικές μισθώσεις λόγω του γεγονότος ότι οι πλειοδότες αποκτούν τόσο το δικαίωμα μίσθωσης γης όσο και το προνομιακό δικαίωμα να συνεχίσουν να χρησιμοποιούν τη γη μετά τη λήξη της μίσθωσης είτε αγοράζοντας την έκταση είτε συνεχίζοντας να τη μισθώνουν με την επιφύλαξη απόφασης του κράτους (αιτιολογικές σκέψεις 111 έως 113). Επιπλέον, τα εν λόγω δεδομένα αντιστοιχούν σε

([66]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 6ης Δεκεμβρίου 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG κατά BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778, σκέψη 54.

([67]) Ημερομηνία αξίας είναι η ημερομηνία κατά την οποία αναφέρεται το αποτέλεσμα της αποτίμησης (μίσθωμα).

([68]) Αξιολόγηση της ποιότητας της γης (ενότητα 2.5.9.2). Βλέπε, επίσης, αιτιολογική σκέψη 315 στοιχείο ε).

αγοραίες τιμές που λαμβάνονται από συναλλαγές που βασίζονται σε ανοικτή και άνευ όρων διαδικασία δημόσιας υποβολής προσφορών. Τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου παρέχουν πραγματικά δεδομένα τιμών από το 2005. Η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι η ποιότητα των εκμισθωμένων εκτάσεων από το συμβούλιο κτηματολογίου ποικίλλει, όπως και ο αριθμός των μισθώσεων σε ένα δεδομένο έτος. Επιπλέον, οι μισθωτές υποχρεούνται να αναλάβουν ορισμένες δεσμεύσεις (αιτιολογική σκέψη 114) οι οποίες είναι εν μέρει παρόμοιες με εκείνες που περιλαμβάνονται στη σύμβαση μίσθωσης. Ως εκ τούτου, το συμβούλιο κτηματολογίου παρέχει από το 2005 ετήσια αγοραία τιμή αναφοράς που βασίζεται σε πραγματοποιηθείσες συναλλαγές σε σχετική αγορά (μίσθωση δημόσιων γεωργικών εκτάσεων) βάσει άνευ όρων διαδικασίας δημόσιας υποβολής προσφορών.

5.2.3.3.2.2. Επιλογή της κατάλληλης αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων

(315) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, προκειμένου να προσδιοριστεί κατάλληλος δείκτης αναφοράς, είναι αναγκαίο να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στο είδος της σύμβασης μίσθωσης γης (μίσθωση γεωργικής έκτασης), στον οικείο φορέα εκμετάλλευσης, στο είδος της επίμαχης συναλλαγής (μακροχρόνια μίσθωση) και στη σχετική αγορά (έκταση γης που εκμισθώνεται από δημόσια αρχή) ([69]).

(316) Η χρονική στιγμή της συναλλαγής είναι επίσης ιδιαίτερα κρίσιμη όταν έχουν σημειωθεί σημαντικές οικονομικές εξελίξεις, όπως η προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ, και όταν οι διαθέσιμες εκθέσεις εμπειρογνωμόνων έχουν διαφορετικές ημερομηνίες αξίας επειδή χρησιμοποιούν διαφορετικά έτη για την εκτίμηση του μισθώματος και δεν υπάρχει μία μοναδική έκθεση που να καλύπτει ολόκληρη τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

(317) Όσον αφορά τις περιστάσεις της υπόθεσης και το πλαίσιο εντός του οποίου χρησιμοποιείται η μέθοδος συγκριτικής αξιολόγησης, η Επιτροπή επισημαίνει ότι:

α) σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa, πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση το 2004, υπήρχαν λίγες μισθώσεις αρόσιμων εκτάσεων και σπάνια συνάπτονταν συμφωνίες μίσθωσης, οι δε εκτάσεις γης ενδεχομένως διετίθεντο δωρεάν ώστε να αποτρέπεται η εγκατάλειψή τους·

β) η αγορά μισθώσεων εκτάσεων γης έχει εξελιχθεί και τα μισθώματα αυξήθηκαν σημαντικά από το 2000 (βλέπε πίνακα 8, πίνακα 10 και πίνακα 11)·

γ) οι εκτάσεις που εκμισθώνονται από το συμβούλιο κτηματολογίου ανήκουν στο Δημόσιο (αιτιολογική σκέψη 111), και τούτο αποτελεί παράγοντα που επηρεάζει το επίπεδο τιμών των μισθωμάτων σύμφωνα με τις πραγματογνωμοσύνες, όπως ισχύει και για την έκταση που εκμισθώθηκε στην Tartu Agro AS (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 113 και 144)·

δ) η εξαιρετική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης αποτελεί παράγοντα που μπορεί μόνο να αυξήσει την αξία του εικαζόμενου πλεονεκτήματος κατά τη σύγκριση του μισθώματος με την αγοραία τιμή (αιτιολογική σκέψη 403)·

ε) η έκθεση της Domus (έστω και αν προβλέπει μόνο κατ' εκτίμηση μίσθωμα για το 2020), η οποία είναι η πλέον πρόσφατη έκθεση πραγματογνωμοσύνης, η εκτίμηση της οποίας βασίστηκε σε λεπτομερή αξιολόγηση της έκτασης, συμφωνεί με τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου, επιπλέον δε, αναφέρει ότι τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου παρέχουν συνετή εκτίμηση τιμών (ενότητα 5.2.3.3.2.10.2)· και

στ) τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου βασίζονται σε πραγματοποιηθείσες δημόσιες συμβάσεις μίσθωσης και αντιστοιχούν σε δεδομένα τιμών για συναλλαγές μίσθωσης που πραγματοποιήθηκαν μέσω ανταγωνιστικής, διαφανούς και άνευ όρων διαδικασίας διαγωνισμού.

(318) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η προσχώρηση της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση το 2004 είχε σημαντικό αντίκτυπο στην αγορά μισθώσεων γεωργικών εκτάσεων. Επιπλέον, η αγορά γεωργικών εκτάσεων, συμπεριλαμβανομένου του ύψους των μισθωμάτων, έχει εξελιχθεί σημαντικά. Από τη νομολογία προκύπτει ότι η μέθοδος για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την επικαιροποίηση των τιμών σε περίπτωση σημαντικής αύξησής τους, ούτως ώστε η πράγματι καταβαλλόμενη τιμή να προσεγγίζει κατά το δυνατόν την εμπορική αξία ([70]). Ο μέσος όρος ενός εύρους τιμών που συνοψίζει την εξέλιξη των τιμών με την πάροδο των ετών δεν αποτελεί κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων στο πλαίσιο της ανόδου των τιμών, δεδομένου ότι ενδέχεται να μην αντικατοπτρίζει σωστά τις διακυμάνσεις των τιμών. Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση των αγοραίων τιμών, είναι σημαντικό να λαμβάνονται υπόψη οι

([69]) Βλέπε ανακοίνωση σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης.

([70]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 6ης Δεκεμβρίου 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG κατά BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778, σκέψη 54.

διακυμάνσεις των τιμών εντός επιλεγμένης περιόδου που επιτρέπει στον μέγιστο δυνατό βαθμό να διενεργηθεί ακριβής και ολοκληρωμένη αξιολόγηση. Ως εκ τούτου, μετά την αξιολόγηση των στοιχείων που έχει στη διάθεσή της η Επιτροπή, καθώς και της αξιοπιστίας τους (βλέπε ενότητα 5.2.3.3.2.1), η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η ακριβέστερη σύγκριση των στοιχείων για τις τιμές της αγοράς βασίζεται σε ετήσια δεδομένα. Ως εκ τούτου, τα ετήσια δεδομένα αποτελούν τον καταλληλότερο δείκτη αναφοράς για το μίσθωμα. Όσον αφορά την ποιότητα της μισθωμένης έκτασης, η Επιτροπή επισημαίνει ότι:

α) σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa, 2 839,50 ha της έκτασης (92 %) που αξιολογήθηκε είναι αρόσιμες εκτάσεις (αιτιολογική σκέψη 148)·

β) σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa, το 22 % των αρόσιμων εκτάσεων είναι καλής ποιότητας και το 78 % είναι μέσης ποιότητας (αιτιολογική σκέψη 149)·

γ) από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, όσον αφορά το είδος των εκτάσεων, η μισθωμένη έκταση αντιστοιχεί σε μεγάλο βαθμό σε γεωργικές εκτάσεις και η ποιότητα της μισθωμένης έκτασης αντιστοιχεί σε μεγάλο βαθμό σε μέσες γεωργικές εκτάσεις·

δ) η έκθεση της Uus Maa εξηγεί ότι, για την έκταση που εκμισθώθηκε στην Tartu Agro AS, ο αριθμητικός δείκτης ποιότητας [βλέπε αιτιολογική σκέψη 150 και αιτιολογική σκέψη 216 στοιχείο δ)] που αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 160 είναι υψηλότερος από τον μέσο δείκτη ποιότητας στην Εσθονία και στην κομητεία Tartu (αιτιολογική σκέψη 151)· ως εκ τούτου, η ποιότητα της μισθωμένης έκτασης αντικατοπτρίζει επαρκώς την ποιότητα της γης στην Εσθονία και στην κομητεία Tartu.

ε) ο σταθμισμένος μέσος όρος της ποιοτικής ταξινόμησης των εκτάσεων που εκμισθώθηκαν στην Tartu Agro AS είναι υψηλότερος σε σύγκριση με τις εκτάσεις που εκμισθώθηκαν από το συμβούλιο κτηματολογίου (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 162 έως 163)· και

στ) δεδομένου ότι η έκθεση της Uus Maa (αιτιολογική σκέψη 154) καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η υπό αξιολόγηση έκταση στο πλαίσιο της σύμβασης μίσθωσης είχε τύπο ποιότητας AA και η έκθεση της Domus (αιτιολογική σκέψη 156) καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η υπό αξιολόγηση έκταση γης είχε τύπο ποιότητας B--, η μισθωμένη έκταση, πρώτον, αντιστοιχεί επαρκώς σε μια μέση έκταση γης στην Εσθονία και, δεύτερον, η έκθεση της Domus, η οποία αξιολόγησε μόνο μέρος της μισθωμένης έκτασης, είχε χαμηλότερη αξιολόγηση ποιότητας από την έκθεση της Uus Maa, η οποία αξιολόγησε το 100 % της μισθωμένης έκτασης.

(319) Επιπλέον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι οι εξωτερικοί εμπειρογνώμονες (δηλαδή η έκθεση της Uus Maa ή η έκθεση της Domus) που αξιολογούν λεπτομερώς τη μισθωμένη έκταση δεν κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι η περιοχή είχε ουσιώδη μειονεκτήματα σε σύγκριση με τις μισθωμένες εκτάσεις στην κομητεία Tartu.

(320) Επιπλέον, ζητήθηκε από την AS Pindi Kinnisvara να αξιολογήσει την αξία της γης «σε ελκυστική τοποθεσία στην κομητεία Tartu».

(321) Επιπλέον, η Επιτροπή θεωρεί ότι ο ισχυρισμός της Tartu Agro AS ότι τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου δεν είναι συγκρίσιμα με τη σύμβαση μίσθωσης δεν είναι ορθός (αιτιολογική σκέψη 231). Πράγματι, στους πλειστηριασμούς του συμβουλίου κτηματολογίου διευκρινίζεται ότι, πέραν της καταβολής του μισθώματος, ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει τον έγγειο φόρο και να δεσμευθεί να διατηρεί τη γη σε καλή κατάσταση. Ορίζεται επίσης ότι, όταν υπάρχει γραπτή συμφωνία με τον μισθωτή, μπορούν επίσης να επέλθουν τροποποιήσεις και βελτιώσεις πέραν της τακτικής συντήρησης της μισθωμένης έκτασης, οι οποίες θα συμψηφιστούν στη συνέχεια με το μίσθωμα (επομένως, οι εν λόγω δαπάνες πρέπει να θεωρούνται μέρος του μισθώματος). Ως εκ τούτου, υπάρχει μόνο μία διαφορά μεταξύ της πρακτικής του συμβουλίου κτηματολογίου και της σύμβασης μίσθωσης και συνδέεται με το γεγονός ότι οι επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα πρέπει να χρηματοδοτούνται από τον μισθωτή στο πλαίσιο της σύμβασης μίσθωσης. Ταυτόχρονα, το μίσθωμα, το ποσό των δεσμεύσεων για τη συντήρηση και τις επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα προσδιορίζονται ποσοτικά στο σύνολό τους (αιτιολογικές σκέψεις 68, 85, 89 και 99) και, συνεπώς, οι τιμές αυτές μπορούν να συγκριθούν χωριστά με τον δείκτη αναφοράς. Αρκεί ο προσδιορισμός και ο διαχωρισμός των δαπανών για επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα προκειμένου να συγκριθεί η σύμβαση μίσθωσης με τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου, το οποίο έχει κατά τα λοιπά παρόμοιες συμβάσεις. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι συμβάσεις μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου είναι συγκρίσιμες με τη σύμβαση μίσθωσης, κατόπιν προσαρμογής ως προς τις δαπάνες για επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα. Τέλος, όσον αφορά την ποιότητα της έκτασης που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης, η Επιτροπή επισημαίνει ότι δεν αποκλίνει από άποψη ποιότητας από τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου και η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η μισθωμένη έκταση βάσει της σύμβασης μίσθωσης αντιστοιχεί, εκτός από τη διάρκεια και το μέγεθος των μισθωμένων εκταρίων, στις εκτάσεις γης που έχει εκμισθώσει το συμβούλιο κτηματολογίου. Ειδικότερα, δεδομένου ότι τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου προέρχονται από τις μισθώσεις εκτάσεων γης που ανήκουν σε δημόσια αρχή, τα στοιχεία αυτά είναι συγκρίσιμα και συνδέονται με το ίδιο είδος συναλλαγών (δηλαδή δημόσιες συναλλαγές).

(322) Βάσει των ανωτέρω, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι συναλλαγές μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου σε όλες τις κομητείες (αιτιολογική σκέψη 111) αποτελούν τον καταλληλότερο δείκτη αναφοράς για το αγοραίο μίσθωμα για την περίοδο μετά το 2004, δεδομένου ότι τα στοιχεία της συναλλαγής μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου αντιστοιχούν στην τιμή μίσθωσης την οποία πιθανότατα θα είχε καθορίσει ένας ιδιωτικός φορέας, ο οποίος θα ενεργούσε υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού. Το συμπέρασμα αυτό ισχύει έστω και αν η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου δεν χρησιμοποιούν το ακριβές είδος συμβάσεων (δηλαδή η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι η ποιότητα των εκτάσεων που εκμισθώνονται από το συμβούλιο κτηματολογίου ποικίλλει, όπως και ο αριθμός των μισθώσεων σε ένα δεδομένο έτος). Επιπλέον, οι μισθωτές υποχρεούνται να αναλάβουν ορισμένες δεσμεύσεις (αιτιολογική σκέψη 114) οι οποίες είναι μόνον εν μέρει παρόμοιες με εκείνες που περιλαμβάνονται στη σύμβαση μίσθωσης (βλέπε αιτιολογική σκέψη 314). Ωστόσο, οι διαφορές αυτές δεν θίγουν την αξία των στοιχείων του συμβουλίου κτηματολογίου ως δείκτη αναφοράς, διότι τα δεδομένα παραμένουν αξιόπιστα και συνεκτικά και παρέχουν επαρκή βάση για τον υπολογισμό του μισθώματος που προσεγγίζει όσο το δυνατόν περισσότερο την αγοραία αξία ([71]). Στο πλαίσιο αυτό (βλέπε επίσης αιτιολογική σκέψη 321), η Επιτροπή θεωρεί ότι ο δημόσιος χαρακτήρας της μίσθωσης γεωργικών εκτάσεων που αξιολογήθηκε από το συμβούλιο κτηματολογίου είναι ο πρωταρχικός παράγοντας, καθώς εστιάζει την αξιολόγηση στην αγορά μισθώσεων δημόσιων γεωργικών εκτάσεων (δηλαδή όχι ιδιωτικών εκτάσεων) και τα στοιχεία αναφέρονται σε πραγματικές συναλλαγές, συνεπώς τα στοιχεία είναι αξιόπιστα. Επιπλέον, το γεγονός ότι τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου δεν περιλαμβάνουν συμβάσεις με επενδύσεις παρόμοιες με εκείνες που περιλαμβάνονται στη σύμβαση μίσθωσης μπορεί να εξουδετερωθεί με την προσθήκη του κόστους των εν λόγω επενδύσεων στο μίσθωμα (αιτιολογική σκέψη 114). Τέλος, οι διαφορές ως προς την ποιότητα μεταξύ των μέσων στοιχείων του συμβουλίου κτηματολογίου και της εκτιμώμενης ποιότητας της έκτασης που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης (αιτιολογικές σκέψεις 162 και 163) δεν επαρκούν για να αμφισβητηθεί το συμπέρασμα και τα στοιχεία παραμένουν συνεκτικά.

5.2.3.3.2.3. Αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων κατά τον χρόνο της αρχικής σύμβασης μίσθωσης το 2000

(323) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, όσον αφορά τον χρόνο σύναψης της αρχικής σύμβασης μίσθωσης το 2000, οι μόνες διαθέσιμες πληροφορίες τις οποίες έχει η Επιτροπή στη διάθεσή της είναι η έκθεση της Uus Maa, και οι εσθονικές αρχές δεν έχουν παράσχει καμία εκ των προτέρων ανάλυση που να αξιολογεί το μίσθωμα και τους όρους της αρχικής σύμβασης μίσθωσης.

(324) Η έκθεση της Pindi Kinnisvara και η έκθεση της Domus δεν παρέχουν αναδρομικές εκτιμήσεις τιμών, η Στατιστική Υπηρεσία έχει δημοσιεύσει στοιχεία σχετικά με τα μισθώματα γεωργικών εκτάσεων μόνο από το 2009 και μετά, ενώ το συμβούλιο κτηματολογίου υποβάλλει στοιχεία σχετικά με τις πραγματοποιηθείσες συναλλαγές από το 2005.

(325) Η έκθεση της Uus Maa παρέχει αγοραία τιμή αναφοράς για το 2000 (αιτιολογική σκέψη 428). Η έκθεση βασίζεται σε ολοκληρωμένη ανάλυση της αγοράς και διεξοδική ανάλυση της μισθωμένης έκτασης που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης, καθώς και των εκτάσεων γης στην κομητεία Tartu. Η έκθεση της Uus Maa περιλαμβάνει ανάλυση της γενικής κατάστασης της αγοράς και των χαρακτηριστικών της έκτασης. Επιπλέον, μολονότι η έκθεση της Uus Maa δεν παρέχει καμία αξιολόγηση των οικονομικών υποχρεώσεων, η εν λόγω έκθεση περιλαμβάνει τις ιδιαιτερότητες της σύμβασης μίσθωσης, δηλαδή τη διάρκεια και τις πρόσθετες οικονομικές υποχρεώσεις (βλέπε ενότητα 2.5.8.4).

(326) Με βάση τα ανωτέρω, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η έκθεση της Uus Maa παρέχει έγκυρο δείκτη αναφοράς για την αγοραία τιμή των γεωργικών εκτάσεων για το έτος 2000. Επιπλέον, η έκταση που εκμισθώθηκε βάσει της σύμβασης μίσθωσης πράγματι αντιστοιχεί σε μια μέση έκταση γης στην Εσθονία (αιτιολογική σκέψη 318 και αιτιολογική σκέψη 319).

(327) Η έκθεση της Uus Maa καταλήγει στο συμπέρασμα ότι, πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ, δεν είχε προβλεφθεί η επικείμενη εκθετική αύξηση των αρόσιμων εκτάσεων. Το 2000 το μίσθωμα για αξιοπρεπείς αρόσιμες εκτάσεις στην κομητεία Tartu εκτιμάται σε 100 EEK ανά εκτάριο (6,4 EUR/ha) (αιτιολογική σκέψη 125) (βλέπε επίσης πίνακα 10 και πίνακα 11).

5.2.3.3.2.4. Αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων κατά τον χρόνο προσχώρησης της Εσθονίας στην ΕΕ το 2004

(328) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, μολονότι οι κανόνες σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις κατέστησαν υποχρεωτικοί για την Εσθονία την 1η Μαΐου 2004, ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, και η αρχική σύμβαση μίσθωσης αναφέρει ότι οι όροι της μπορούν να τροποποιηθούν εάν η τροποποίηση απορρέει από τη σύμβαση ή από τη νομοθεσία, οι εσθονικές αρχές δεν τροποποίησαν τη σύμβαση μίσθωσης το 2004.

([71]) Απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 13ης Ιουλίου 2022, T-150/20, Tartu Agro κατά Επιτροπής, ECLI:EU:T:2022:443, σκέψεις 40 και 73.

(329) Όσον αφορά τα διαθέσιμα στοιχεία σχετικά με το αγοραίο μίσθωμα, η Επιτροπή επισημαίνει ότι, κατά τον χρόνο προσχώρησης της Εσθονίας στην ΕΕ το 2004, τα μόνα διαθέσιμα στοιχεία βασίζονται στην έκθεση της Uus Maa (βλέπε πίνακα 10 και πίνακα 11).

(330) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή θεωρεί ότι, κατά τον χρόνο προσχώρησης της Εσθονίας στην ΕΕ το 2004, η σχετική εκτίμηση της αγοραίας τιμής θα πρέπει να βασιστεί στην έκθεση της Uus Maa.

(331) Προκειμένου να ακολουθήσει συνετή προσέγγιση κατά την επιλογή της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων το 2004, η Επιτροπή επισημαίνει ότι από τα στοιχεία της έκθεσης της Uus Maa προκύπτει ότι:

1) υπήρξε γενική τάση αύξησης των αγοραίων αξιών μίσθωσης εκτάσεων γης στη μισθωμένη έκταση και στην κομητεία Tartu με την πάροδο του χρόνου (βλέπε πίνακα 10 και πίνακα 11)·

2) το εύρος των αγοραίων αξιών μίσθωσης εκτάσεων γης στην κομητεία Tartu κυμαινόταν μεταξύ 10 EUR/ha και 20 EUR/ha το 2004 (βλέπε πίνακα 11)·

3) το εύρος των αγοραίων μισθωμάτων για την έκταση που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης ανερχόταν σε 6-10 EUR/ha μεταξύ των ετών 2000 και 2004 και σε 10-20 EUR/ha μεταξύ των ετών 2005 και 2009 (βλέπε πίνακα 10).

(332) Για τον καθορισμό του δείκτη αναφοράς, η Επιτροπή θεωρεί ότι οι πιο συγκεκριμένες πληροφορίες και, συνεπώς, τα ακριβέστερα στοιχεία, είναι εκείνα που αναφέρονται στην ίδια τη σύμβαση μίσθωσης. Ωστόσο, τα στοιχεία σχετικά με την αξία των εκτάσεων γης στην κομητεία Tartu μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν για τον καθορισμό του δείκτη αναφοράς, εάν οι εκτιμήσεις είναι συνεκτικές και αξιόπιστες. Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, για το 2004, η έκθεση της Uus Maa δεν παρέχει εκτίμηση του μισθώματος για την έκταση που καλύπτεται από τη σύμβαση μίσθωσης για ένα συγκεκριμένο έτος (βλέπε αιτιολογική σκέψη 331 σημείο 3)], αλλά παρέχει μόνο την εκτίμηση για την περίοδο 2000-2004. Ωστόσο, η Επιτροπή θεωρεί ότι, δεδομένου ότι το 2004 βρίσκεται στο ανώτερο άκρο αυτής της περιόδου και δεδομένου ότι το κατώτερο άκρο για την επόμενη περίοδο (δηλαδή 2005-2009) είναι 10 EUR/ha, η πλέον αξιόπιστη εκτίμηση της αγοραίας τιμής για το 2004 είναι η τιμή των 10 EUR/ha (στην οποία εφαρμόζεται περαιτέρω μείωση κατά 20 %, ώστε να ληφθεί υπόψη η ευαισθησία των δεδομένων (αιτιολογικές σκέψεις 334 και 514). Αυτό τεκμηριώνεται από τη γενική τάση αύξησης της αγοραίας αξίας μίσθωσης εκτάσεων γης με την πάροδο του χρόνου, η οποία εξηγείται στην ίδια έκθεση [βλέπε αιτιολογική σκέψη 331 σημείο 1)]. Αυτό επιβεβαιώνεται περαιτέρω από την ένδειξη της αγοραίας τιμής για το συγκεκριμένο έτος 2004 στο άλλο σύνολο δεδομένων που περιέχεται στην ίδια έκθεση, δηλαδή τα στοιχεία σχετικά με την αξία των εκτάσεων γης στην κομητεία Tartu: όπως περιγράφεται στον πίνακα 16, *Εκτίμηση του μισθώματος των εκτάσεων της κομητείας Tartu*, το χαμηλότερο μίσθωμα στο εν λόγω εύρος ανέρχεται επίσης σε 10 EUR/ha. Κατά κανόνα, τα στοιχεία για ένα συγκεκριμένο έτος είναι πιο αξιόπιστα και ενδεικτικά απ' ό,τι ένα μεγαλύτερο εύρος τιμών που καλύπτει μια περίοδο.

(333) Η αγοραία τιμή αναφοράς των 10 EUR/ha για το 2004 είναι επίσης συνεκτική όταν συγκρίνεται με τα στοιχεία της κομητείας Tartu [βλέπε αιτιολογική σκέψη 331 σημείο 2)], στοιχείο που υποδηλώνει ότι τα μισθώματα το 2004 θα μπορούσαν να είναι υψηλότερα, έως και 20 EUR/ha, αλλά και πάλι εντός αυτού του συγκεκριμένου εύρους τιμών.

(334) Ως εκ τούτου, διενεργώντας διασταυρούμενη ανάλυση των δύο συνόλων δεδομένων που παρασχέθηκαν από την έκθεση της Uus Maa (βλέπε πίνακα 10 και πίνακα 11), βάσει των αιτιολογικών σκέψεων 331 έως 333, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα, ακολουθώντας εύλογη και συνετή προσέγγιση, ότι η αγοραία τιμή αναφοράς ήταν 10 EUR ανά εκτάριο αρόσιμης γης το 2004, στην οποία εφαρμόζεται μείωση κατά 20 % ώστε να ληφθεί υπόψη η ευαισθησία των δεδομένων (αιτιολογική σκέψη 514).

5.2.3.3.2.5. Αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων από το 2005

(335) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα, όπως επισημαίνεται στην αιτιολογική σκέψη 322, ότι η ακριβέστερη και καταλληλότερη τιμή αναφοράς βασίζεται στις συναλλαγές μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου.

(336) Τα στοιχεία σχετικά με τις πραγματοποιηθείσες συναλλαγές μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου είναι διαθέσιμα από το 2005 και, ως εκ τούτου, από το 2005, η κατάλληλη εκτίμηση της αγοραίας τιμής βασίζεται στα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου σχετικά με τις διάμεσες τιμές μίσθωσης στην Εσθονία.

5.2.3.3.2.6. Έκταση που χρησιμοποιείται για τη μετατροπή των καταβολών του ετήσιου μισθώματος σε τιμές βάσει εκταρίων

(337) Το μίσθωμα συμφωνείται ως ετήσια πληρωμή, ενώ τα διαθέσιμα δεδομένα της αγοράς βασίζονται σε τιμές σε ευρώ ανά εκτάριο. Επομένως, προκειμένου να συγκριθούν οι τιμές αυτές, το συμφωνηθέν ετήσιο ποσό του μισθώματος πρέπει να μετατραπεί σε τιμή σε ευρώ ανά εκτάριο.

(338) Η μετατροπή αυτή πρέπει να λαμβάνει υπόψη την ποιότητα της γης με τη χρήση παρονομαστή που αντιστοιχεί στην έκταση για την οποία δίνεται η εκτίμηση της αγοραίας τιμής, προκειμένου να διασφαλίζεται η συγκρισιμότητα των δύο τιμών.

(339) Τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου αφορούν δημόσιες μισθώσεις γεωργικών εκτάσεων. Η Επιτροπή επισημαίνει ότι η σύμβαση μίσθωσης που αποτελεί αντικείμενο της απόφασης δεν καλύπτει μόνο γεωργικές εκτάσεις αλλά και δασικές. Προκειμένου να είναι σε θέση να συγκρίνει το μίσθωμα της σύμβασης μίσθωσης με τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου (το οποίο είναι σε θέση να συγκρίνει παρόμοιες εκτάσεις γης), η Επιτροπή λαμβάνει υπόψη στον υπολογισμό μόνο την έκταση που είναι επιλέξιμη για ενισχύσεις στο πλαίσιο της ΚΓΠ ([72]). Η Επιτροπή θεωρεί ότι πρόκειται για συνετή μεθοδολογία για να εκτιμήσει ποιο θα έπρεπε να ήταν το μίσθωμα και/ή για να διαπιστώσει την ύπαρξη πλεονεκτήματος. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η έκταση που είναι επιλέξιμη για στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ θα πρέπει να χρησιμοποιείται ως παρονομαστής κατά τη σύγκριση των καταβολών του ετήσιου μισθώματος με τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου.

(340) Η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι η μέθοδος αυτή παρέχει μόνο μια εκτίμηση, καθώς:

α) τόσο η μισθωμένη έκταση που είναι επιλέξιμη για στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ όσο και οι εκτάσεις που εκμισθώνονται από το συμβούλιο κτηματολογίου περιλαμβάνουν εκτάσεις των οποίων η ποιότητα ποικίλλει· και

β) η προσέγγιση, σύμφωνα με την οποία μέρος της μισθωμένης έκτασης δεν περιλαμβάνεται στην αξιολόγηση, χρησιμοποιεί την υπόθεση ότι οι εκτάσεις που δεν είναι επιλέξιμες για γεωργική στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ δεν θα έχουν αγοραία αξία κατά τη διάρκεια των 25 ετών που καλύπτει η σύμβαση μίσθωσης.

(341) Ωστόσο, η Επιτροπή θεωρεί ότι η μέθοδος που περιγράφεται στην αιτιολογική σκέψη 339 παρέχει επαρκώς συγκρίσιμη εκτίμηση για συγκρίσιμες περιοχές, η οποία είναι συνετή προκειμένου να προσδιοριστεί ποιο θα έπρεπε να ήταν το μίσθωμα και, κατά συνέπεια, αν η σύμβαση μίσθωσης συνεπάγεται πλεονέκτημα.

(342) Καθώς η έκθεση της Uus Maa εξηγεί ότι το 2000 υπήρχε αγορά μόνο για αξιοπρεπείς αρόσιμες εκτάσεις, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι, για τα έτη πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ και τα στοιχεία σχετικά με τις επιλέξιμες εκτάσεις για ενίσχυση στο πλαίσιο της ΚΓΠ, ο αριθμός των εκταρίων αρόσιμων εκτάσεων σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa (2 839,5 ha) (αιτιολογική σκέψη 89) είναι η ακριβέστερη εκτίμηση για τις αξιοπρεπείς αρόσιμες εκτάσεις και, ως εκ τούτου, θα πρέπει να χρησιμοποιείται ως παρονομαστής όταν οι καταβολές του ετήσιου μισθώματος συγκρίνονται με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων που βασίζεται στην έκθεση της Uus Maa.

(343) Η Επιτροπή συνοψίζει στον ακόλουθο πίνακα ποιος είναι ο παρονομαστής που πρέπει να χρησιμοποιείται όταν τα ετήσια μισθώματα μετατρέπονται σε τιμές σε ευρώ ανά εκτάριο ανά πηγή δεδομένων.

Πίνακας 17

Οι παρονομαστές (είδος εκτάσεων) που πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά τη μετατροπή των ετήσιων πληρωμών σε τιμές σε ευρώ ανά εκτάριο

Πηγή δεδομένων	Παρατήρηση	Συμπέρασμα σχετικά με τον παρονομαστή
Έκθεση της Uus Maa	Σύμφωνα με την εν λόγω έκθεση, το 2000 υπήρχε αγορά μόνο για αξιοπρεπείς αρόσιμες εκτάσεις.	Ο παρονομαστής (μέγεθος της μισθωμένης έκτασης) που χρησιμοποιείται για τη μετατροπή του ετήσιου μισθώματος σε βάση σε ευρώ ανά εκτάριο θα πρέπει να περιλαμβάνει μόνο αξιοπρεπείς αρόσιμες εκτάσεις, ήτοι 2 839,50 ha (αιτιολογική σκέψη 148)
Έκθεση της Pindi Kinnisvara	Η εν λόγω έκθεση παρέχει εκτίμηση για τις γεωργικές εκτάσεις που βρίσκονται σε ελκυστική τοποθεσία στην κομητεία Tartu, όπου περίπου το 90 % των εν λόγω εκτάσεων είναι αρόσιμες εκτάσεις. Ως εκ τούτου, η χρήση και η ποιότητα της γης λαμβάνονται ήδη υπόψη στην εκτίμηση της τιμής.	Η συνολική μισθωμένη έκταση, και όχι μόνο το εμβαδόν των γεωργικών εκτάσεων, πρέπει να χρησιμοποιείται ως παρονομαστής κατά τη σύγκριση του ετήσιου μισθώματος με την εκτίμηση της αγοραίας τιμής της έκθεσης της Pindi Kinnisvara

([72]) Η Επιτροπή χρησιμοποιεί την επιλέξιμη έκταση για ενίσχυση στο πλαίσιο της ΚΓΠ από τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου προκειμένου να προβεί σε συνετή εκτίμηση. Η ΚΓΠ επιδοτεί τις γεωργικές εκτάσεις, ενώ η συμφωνία μίσθωσης εκτάσεων γης περιλαμβάνει διαφορετικά είδη εκτάσεων, όχι μόνον όσες προορίζονται για γεωργική χρήση. Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή επέλεξε να χρησιμοποιήσει την επιλέξιμη έκταση για ενίσχυση στο πλαίσιο της ΚΓΠ ως την πλέον παρεμφερή έκταση σε σύγκριση με εκείνη που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης γης.

Πηγή δεδομένων	Παρατήρηση	Συμπέρασμα σχετικά με τον παρονομαστή
Έκθεση της Domus	Η υπό αξιολόγηση έκταση είναι κατά κύριο λόγο αρόσιμη γη (πρβλ. ενότητα 2.5.9.2). Ως εκ τούτου, αυτή η εκτίμηση της τιμής λαμβάνει υπόψη ότι η έκταση δεν είναι εξολοκλήρου αρόσιμη γη	Η συνολική μισθωμένη έκταση, και όχι μόνο το εμβαδόν των αρόσιμων εκτάσεων, θα πρέπει να χρησιμοποιείται ως παρονομαστής κατά τη σύγκριση του ετήσιου μισθώματος με την εκτίμηση της αγοραίας τιμής της έκθεσης της Domus
Στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου	Τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου καλύπτουν τις **αγοραίες τιμές των μισθωμάτων γεωργικών εκτάσεων.**	Το εμβαδόν των γεωργικών εκτάσεων, δηλαδή η έκταση που είναι επιλέξιμη για στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ, και όχι η συνολική μισθωμένη έκταση, μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως παρονομαστής όταν το ετήσιο μίσθωμα προσαρμόζεται ως μίσθωμα σε ευρώ ανά εκτάριο και συγκρίνεται με τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου
Στοιχεία για τις τιμές των μισθωμάτων εκτάσεων γης τα οποία έχουν δημοσιευθεί από τη Στατιστική Υπηρεσία	Τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας καλύπτουν τις **αγοραίες τιμές των μισθωμάτων γεωργικών εκτάσεων.**	Το εμβαδόν των γεωργικών εκτάσεων, δηλαδή η έκταση που είναι επιλέξιμη για στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ, και όχι η συνολική μισθωμένη έκταση, θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί ως παρονομαστής όταν το ετήσιο μίσθωμα προσαρμόζεται ως μίσθωμα σε ευρώ ανά εκτάριο και συγκρίνεται με τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας.

5.2.3.3.2.6.1. Έσοδα από τις μισθωμένες εκτάσεις που δεν είναι επιλέξιμες για στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ

(344) Η μέθοδος μετατροπής των ετήσιων πληρωμών σε τιμές σε ευρώ ανά εκτάριο με χρήση μόνο των εκτάσεων που είναι επιλέξιμες για στήριξη της ΚΓΠ χρησιμοποιεί την υπόθεση ότι οι εκτάσεις που δεν είναι επιλέξιμες για στήριξη της ΚΓΠ δεν έχουν αξία. Ως εκ τούτου, εάν το μίσθωμα είναι χαμηλότερο από τους όρους της αγοράς, ακόμη και αν εξαιρούνται πιθανά έσοδα υπό μορφή πώλησης ξυλείας ή εκμίσθωσης ακινήτων, η ύπαρξη πλεονεκτήματος μπορεί να επιβεβαιωθεί.

(345) Όσον αφορά τα έσοδα από τις πωλήσεις ξυλείας, η Επιτροπή επισημαίνει ότι ο ποσοτικός προσδιορισμός των πρόσθετων εσόδων από τις πωλήσεις ξυλείας δεν μπορεί να βασίζεται αποκλειστικά σε υποθετικούς όγκους πωλήσεων και μέσες τιμές πώλησης —καθώς μια τέτοια προσέγγιση θα προϋπέθετε ότι για τις πωλήσεις ξυλείας δεν απαιτούνται δαπάνες— αλλά είτε στα πραγματικά καθαρά έσοδα από πωλήσεις ξυλείας είτε στις εκτιμώμενες αγοραίες τιμές μίσθωσης δασικών εκτάσεων. Γενικά, ο κύκλος παραγωγής του δασικού τομέα εκτείνεται σε αρκετές δεκαετίες, δηλαδή είναι πολύ μεγαλύτερος από την 25ετή διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ως εκ τούτου, τα στοιχεία σχετικά με τα αγοραία μισθώματα στον τομέα της δασοκομίας ενδέχεται να μην παρέχουν αξιόπιστη εκτίμηση της αγοραίας τιμής για μια δεδομένη διάρκεια.

(346) Δεδομένου ότι στην προκειμένη περίπτωση το μέγεθος των δασικών εκτάσεων είναι σχετικά μικρό σε σύγκριση με τις γεωργικές εκτάσεις, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι, χάριν σύνεσης και απλότητας, η αξία των δασικών εκτάσεων δεν θα πρέπει να συμπεριληφθεί στην αξιολόγηση του πλεονεκτήματος.

5.2.3.3.2.6.2. Οι οικονομικές υποχρεώσεις — αξιολόγηση του οικονομικού μειονεκτήματος και της συμμόρφωσης με την αγορά.

(347) Όπως επισημαίνεται στην αιτιολογική σκέψη 291 στοιχείο δ) και στην αιτιολογική σκέψη 292, οι οικονομικές υποχρεώσεις που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις 60 και 68 ενδέχεται να αποτελούν κρίσιμα χαρακτηριστικά της σύμβασης μίσθωσης για την αξιολόγηση του εικαζόμενου πλεονεκτήματος. Όσον αφορά τον αντίκτυπό τους στη χρηματοπιστωτική και οικονομική θέση της Tartu Agro AS σε σύγκριση με άλλες επιχειρήσεις που λειτουργούν υπό συνθήκες αγοράς, έχει σημασία αν οι εν λόγω υποχρεώσεις:

α) ήταν προς το συμφέρον της AS Tartu Agro ή του εκμισθωτή, δηλαδή η αξιολόγηση θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη σε ποιον βαθμό οι οικονομικές υποχρεώσεις είναι τουλάχιστον εν μέρει προς το συμφέρον του μισθωτή·

β) εκτελέστηκαν κατά τα συμφωνηθέντα στο πλαίσιο συνήθους πρακτικής της αγοράς· και

γ) ήταν πρόσθετες υποχρεώσεις σε σύγκριση με άλλες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην αγορά.

(348) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, λαμβανομένου υπόψη ότι η σύμβαση μίσθωσης έχει εξαιρετικά μακρά διάρκεια και ότι καλύπτει εξαιρετικά μεγάλη έκταση, το γεγονός και μόνον ότι το 2000 δεν αποτελούσε συνήθη πρακτική της αγοράς το να συμπεριλαμβάνονται οικονομικές υποχρεώσεις στις συμφωνίες μίσθωσης υπό μορφή μετρήσιμη με χρηματικούς όρους (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 122 έως 123) δεν σημαίνει αυτομάτως ότι οι εν λόγω υποχρεώσεις έχουν αρνητικό αντίκτυπο στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS, ώστε να πρέπει να θεωρηθούν μέρος της καταβολής του μισθώματος —εξολοκλήρου ή εν μέρει— κατά την αξιολόγηση του πλεονεκτήματος.

(349) Επίσης, ο εικαζόμενος στόχος του κράτους, το 2000, να διασφαλίσει τη διατήρηση και την ενίσχυση της γονιμότητας του εδάφους και, κατά συνέπεια, της αξίας της κρατικής ιδιοκτησίας, δεν είναι από μόνος του καθοριστικός όταν η Επιτροπή αξιολογεί αν οι οικονομικές υποχρεώσεις θεωρούνται μέρος της καταβολής του μισθώματος από το 2004.

(350) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι η αρχική σύμβαση μίσθωσης προέβλεπε την υποχρέωση της Tartu Agro AS να καταβάλλει όλους τους φόρους που σχετίζονταν με τη μισθωμένη έκταση στο πλαίσιο των διατάξεων για την καταβολή του μισθώματος, ενώ οι επενδύσεις για εγγειοβελτιωτικά συστήματα και η υποχρέωση καταβολής δαπανών συντήρησης θεωρήθηκαν λοιπά συμβατικά δικαιώματα και υποχρεώσεις.

(351) Όταν η σύμβαση μίσθωσης τροποποιήθηκε το 2009, οι συμβαλλόμενοι συμφώνησαν ότι από το 2010 και έπειτα η υποχρέωση του μισθωτή να πραγματοποιεί επενδύσεις για την αναβάθμιση των εγγειοβελτιωτικών συστημάτων έπρεπε να αφαιρείται από την καταβολή του μισθώματος που εξαρτιόταν από την ενιαία στρεμματική ενίσχυση (αιτιολογικές σκέψεις 79 έως 80).

(352) Ωστόσο, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι ο επίσημος χαρακτηρισμός των οικονομικών υποχρεώσεων στη σύμβαση μίσθωσης είτε ως μέρους των καταβολών του μισθώματος είτε ως λοιπών υποχρεώσεων δεν είναι καθοριστικός, καθώς δεν προσδιορίζει τον οικονομικό τους αντίκτυπο.

(353) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, όταν αξιολογείται η ύπαρξη πλεονεκτήματος, πρέπει στην αξιολόγηση να λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι οι διαθέσιμες πηγές δεδομένων για τις αγοραίες τιμές διαφέρουν σημαντικά μεταξύ τους όσον αφορά τον τρόπο με τον οποίο συνεκτιμούν τον αντίκτυπο των οικονομικών υποχρεώσεων.

(354) Ανάλογα με την εκτίμηση της αγοραίας τιμής, οι οικονομικές υποχρεώσεις είτε συμπεριλαμβάνονται είτε εξαιρούνται από την εκτίμηση της τιμής είτε αναγνωρίζονται μόνον εν μέρει.

(355) Συγκεκριμένα, στην αξιολόγηση πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι, για παράδειγμα, η έκθεση της Domus εξαίρεσε ρητά τον αντίκτυπο αυτών των οικονομικών υποχρεώσεων (αιτιολογική σκέψη 143, ενώ η έκθεση της Pindi Kinnisvara παρέχει την εκτίμηση της αγοραίας τιμής για τις γεωργικές εκτάσεις, δεδομένης της υποχρέωσης του μισθωτή να πραγματοποιήσει ορισμένες δαπάνες ύψους 104 EUR ανά εκτάριο (βλέπε αιτιολογική σκέψη 116).

(356) Οι συμβάσεις μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου περιλαμβάνουν ορισμένες φορολογικές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις συντήρησης για τον μισθωτή, ωστόσο οι εν λόγω υποχρεώσεις συντήρησης δεν ορίζονται με χρηματικούς όρους και δεν απαιτείται συγκεκριμένο ετήσιο ποσό δαπανών συντήρησης.

(357) Η έκθεση της Uus Maa εξετάζει ποια είναι η συνήθης πρακτική της αγοράς όσον αφορά τις οικονομικές υποχρεώσεις. Ωστόσο, δεν περιγράφει ούτε εξηγεί ρητά τον τρόπο με τον οποίο η οικονομική υποχρέωση ή άλλα χαρακτηριστικά της σύμβασης μίσθωσης επηρεάζουν την αξιολόγησή της, στοιχείο που μειώνει τη χρησιμότητα της εν λόγω έκθεσης επί του θέματος αυτού.

(358) Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η Επιτροπή στις ενότητες 5.2.3.3.2.6.3 έως 5.2.3.3.2.6.5 αξιολογεί σε ποιον βαθμό η υποχρέωση του μισθωτή για καταβολή i) έγγειων φόρων και ii) δαπανών συντήρησης και iii) επενδύσεων για την αναμόρφωση των εγγειοβελτιωτικών συστημάτων πρέπει να ληφθεί υπόψη, δηλαδή να θεωρηθεί μέρος των εσόδων από μισθώματα, όταν το συμφωνηθέν μίσθωμα συγκρίνεται με το κατάλληλο αγοραίο μίσθωμα.

5.2.3.3.2.6.3. Υποχρέωση του μισθωτή για καταβολή των έγγειων φόρων

(359) Η Επιτροπή θεωρεί ότι, δεδομένου ότι ο ιδιοκτήτης της γης έχει τη νομική υποχρέωση να καταβάλλει τον έγγειο φόρο, η προβλεπόμενη στη σύμβαση μίσθωσης υποχρέωση του μισθωτή να καταβάλλει τον έγγειο φόρο, η οποία αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 61, είναι προς το συμφέρον του εκμισθωτή, καθώς και ότι ο όρος αυτός έχει αρνητικό αντίκτυπο στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS.

(360) Επομένως, όσον αφορά τον υπολογισμό της διαφοράς μεταξύ του πραγματικού μισθώματος που κατέβαλε η Tartu Agro AS και αυτού που θα είχε τότε υποχρεωθεί να καταβάλει υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς, είναι καθοριστικής σημασίας το αν η υποχρέωση αυτή συνεπάγεται πρόσθετη επιβάρυνση για την Tartu Agro AS, η οποία θα πρέπει να προστεθεί στο μίσθωμα κατά τη σύγκριση με άλλες επιχειρήσεις.

(361) Όσον αφορά τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου, η Επιτροπή επισημαίνει ότι στις κρατικές μισθώσεις ο μισθωτής καταβάλλει τον έγγειο φόρο (αιτιολογική σκέψη 114). Ως εκ τούτου, δεδομένου ότι η υποχρέωση καταβολής των έγγειων φόρων ισχύει για όλους τους μισθωτές στο πλαίσιο δημόσιων μισθώσεων, η υποχρέωση καταβολής του έγγειου φόρου στην αρχική σύμβαση μίσθωσης δεν αποτελεί πρόσθετη υποχρέωση και δεν συνεπάγεται καμία πρόσθετη επιβάρυνση για την Tartu Agro AS, όταν οι καταβολές του μισθώματος που πραγματοποίησε η Tartu Agro AS συγκρίνονται με την αγοραία τιμή που βασίζεται στα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου.

(362) Δεδομένου ότι οι πλειστηριασμοί του συμβουλίου κτηματολογίου αποτελούν τη συνήθη πρακτική για τις μισθώσεις δημόσιων εκτάσεων γης, η υποχρέωση αυτή συνάδει με τη συνήθη πρακτική της αγοράς.

(363) Όσον αφορά την έκθεση της Uus Maa, η εν λόγω έκθεση επισημαίνει ότι έως το 2010 συνήθως ο μισθωτής ήταν εκείνος που είχε την υποχρέωση να καταβάλλει τον έγγειο φόρο (αιτιολογική σκέψη 124). Ως εκ τούτου, δεδομένου ότι η υποχρέωση καταβολής των έγγειων φόρων από τους μισθωτές αποτελούσε συνήθη πρακτική της αγοράς, η υποχρέωση καταβολής του έγγειου φόρου στην αρχική σύμβαση μίσθωσης δεν αποτελεί πρόσθετη υποχρέωση και δεν συνεπάγεται καμία πρόσθετη επιβάρυνση για την Tartu Agro AS όταν οι καταβολές του μισθώματος που πραγματοποίησε η Tartu Agro AS συγκρίνονται με την αγοραία τιμή που βασίζεται στα στοιχεία της Uus Maa. Κατά συνέπεια, όταν το μίσθωμα που κατέβαλε η Tartu Agro AS συγκρίνεται με την εκτίμηση της αγοραίας τιμής από την έκθεση της Uus Maa για τα έτη 2000 έως 2004, η υποχρέωση καταβολής έγγειων φόρων δεν αποτελεί πρόσθετη επιβάρυνση για την Tartu Agro AS, καθώς πρόκειται για υποχρέωση που συνάδει με τη συνήθη πρακτική της αγοράς.

(364) Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι ο έγγειος φόρος που κατέβαλε η Tartu Agro AS δεν πρέπει να προστεθεί στις καταβολές των ετήσιων μισθωμάτων που κατέβαλε η Tartu Agro AS κατά τη σύγκριση με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων που βασίζεται:

1) στα στοιχεία της Uus Maa για το 2000 και το 2004 (ενότητα 5.2.3.3.2.8)·

2) στα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου από το 2005 (ενότητα 5.2.3.3.2.9)

5.2.3.3.2.6.4. Υποχρέωση του μισθωτή για καταβολή των δαπανών συντήρησης

(365) Λόγω της οικονομικής τους φύσης, οι ετήσιες δαπάνες συντήρησης είναι λειτουργικές δαπάνες που παράγουν έσοδα και/ή αυξάνουν την αξία της γης βραχυπρόθεσμα, ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η ενεργός και βιώσιμη γεωργία έχει επίσης θετικό αντίκτυπο στην αξία της γης.

(366) Κάθε επιχείρηση που δραστηριοποιείται στον τομέα της πρωτογενούς παραγωγής πρέπει να επωμίζεται τις εν λόγω δαπάνες και υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς.

(367) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι η έκθεση της Uus Maa εξετάζει ποια ήταν η πρακτική της αγοράς όσον αφορά τις λοιπές υποχρεώσεις του μισθωτή. Ειδικότερα, η εν λόγω έκθεση επισημαίνει ότι οι έγγειες βελτιώσεις και η τακτική συντήρηση των ρείθρων απορροής περιλαμβάνονται στις συμβάσεις ως υποχρεώσεις του μισθωτή, ο οποίος είναι μια οντότητα που χρησιμοποιεί το ακίνητο και επωφελείται από αυτό. Ωστόσο, οι εν λόγω υποχρεώσεις έχουν συμπεριληφθεί στις συμβάσεις μίσθωσης με γενικούς όρους, ενώ στην προκειμένη περίπτωση η σύμβαση μίσθωσης προσδιορίζει λεπτομερώς τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι ετήσιες δαπάνες συντήρησης. Επιπλέον, η έκθεση της Uus Maa υπογραμμίζει ότι η σύμβαση μίσθωσης αφορά εξαιρετικά μεγάλη έκταση και μακρά διάρκεια.

(368) Η Επιτροπή θεωρεί ότι το γεγονός και μόνον ότι η δέσμευση για τις δαπάνες συντήρησης διατυπώθηκε λεπτομερώς με χρηματικούς όρους δεν μεταβάλλει την οικονομική φύση τους. Επιπλέον, δεν μεταβάλλει το γεγονός ότι οι εν λόγω δαπάνες είναι προς το συμφέρον της AS Tartu Agro, καθώς μπορεί να επωφεληθεί από τις εν λόγω δαπάνες κατά τη διάρκεια των 25 ετών που καλύπτει η σύμβαση μίσθωσης και, ομοίως, κάθε επιχείρηση που δραστηριοποιείται στον τομέα της πρωτογενούς παραγωγής πρέπει να επωμίζεται τις αντίστοιχες δαπάνες υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς.

(369) Αντίστοιχα, το γεγονός και μόνον ότι το 2000 οι εσθονικές αρχές είχαν ενδεχομένως στόχους δημόσιας πολιτικής για την άσκηση ελέγχου επί των αποφάσεων που άπτονταν της λειτουργίας της Tartu Agro AS μέσω της σύμβασης μίσθωσης, με τον καθορισμό της χρήσης των δαπανών συντήρησης, δεν μεταβάλλει το γεγονός ότι οι εν λόγω δαπάνες είναι κυρίως προς το συμφέρον της Tartu Agro AS όταν χρησιμοποιεί τη γη σε γεωργικές δραστηριότητες, καθώς κάθε επιχείρηση που δραστηριοποιείται στον τομέα της πρωτογενούς παραγωγής πρέπει να επωμίζεται παρόμοιες δαπάνες και υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς. Όσον αφορά τις παρατηρήσεις που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις 229 και 230, η Επιτροπή επισημαίνει ότι δεν έχει σημασία για ποιους λόγους ή σκοπούς οι εσθονικές αρχές συμπεριέλαβαν τη δέσμευση για δαπάνες συντήρησης στη σύμβαση μίσθωσης.

(370) Επιπλέον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η σύμβαση μίσθωσης περιλαμβάνει όρο που επιτρέπει τη μείωση του μισθώματος σε περίπτωση που το μίσθωμα υπερβαίνει τα έσοδα από τη συνήθη γεωργική διαχείριση της μισθωμένης έκτασης (αιτιολογική σκέψη 66). Συνεπώς, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι ο όρος αυτός πράγματι μεταβιβάζει τον λειτουργικό κίνδυνο από τον μισθωτή στον εκμισθωτή και μειώνει τυχόν οικονομική επιβάρυνση την οποία θα μπορούσε να προκαλέσει στον μισθωτή η δέσμευση για ορισμένες λειτουργικές δαπάνες.

(371) Ως εκ τούτου, η δέσμευση για δαπάνες συντήρησης, δηλαδή η υποχρέωση καταβολής των ετήσιων δαπανών συντήρησης που αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο β), δεν έχει αρνητικό αντίκτυπο στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS σε σύγκριση με άλλες επιχειρήσεις στην αγορά. Οι δαπάνες αυτές αποτελούν μέρος των λειτουργικών δαπανών του μισθωτή.

(372) Η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι μια συμβατική υποχρέωση για ετήσιες λειτουργικές δαπάνες θα μπορούσε να έχει σημαντικό οικονομικό αντίκτυπο μόνον εάν μια επιχείρηση αναγκαζόταν να παύσει τις δραστηριότητές της στον πρωτογενή γεωργικό τομέα. Ως εκ τούτου, εφόσον η Tartu Agro AS λειτουργεί βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, μια συμβατική υποχρέωση για ετήσιες λειτουργικές δαπάνες δεν έχει αρνητικό αντίκτυπο στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS σε σύγκριση με άλλες επιχειρήσεις.

(373) Επιπλέον, το γεγονός και μόνον ότι το ονομαστικό ποσό της δέσμευσης για δαπάνες συντήρησης κατά τον χρόνο της αρχικής σύμβασης μίσθωσης ήταν υψηλότερο από τις μέσες δαπάνες συντήρησης στον τομέα [αιτιολογική σκέψη 222 στοιχείο στ)] δεν έχει αρνητικό αντίκτυπο στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS όταν συγκρίνεται με άλλες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα κατά τη διάρκεια των 25 ετών που καλύπτει η σύμβαση μίσθωσης.

(374) Επιπλέον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η έκθεση της Uus Maa περιγράφει τον τρόπο με τον οποίο οι υποχρεώσεις συντήρησης συμπεριλήφθηκαν στις συμφωνίες μίσθωσης, καθώς η αγορά μισθώσεων γης αναπτύχθηκε κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης (αιτιολογικές σκέψεις 122 έως 124), και ότι οι συμφωνίες μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου περιλαμβάνουν την υποχρέωση των μισθωτών να δεσμευθούν να διατηρούν τη γη σε καλή κατάσταση (αιτιολογική σκέψη 114). Ως εκ τούτου, το γεγονός και μόνον ότι η υποχρέωση συντήρησης εκφράζεται με χρηματικούς όρους δεν σημαίνει ότι οι συμφωνίες μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου, οι οποίες αντιπροσωπεύουν τη συνήθη πρακτική της αγοράς, δεν θα είχαν αντίστοιχο οικονομικό αντίκτυπο.

(375) Επιπλέον, βάσει των αιτιολογικών σκέψεων 60 έως 61, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η μορφή της σύμβασης μίσθωσης δεν υποδεικνύει ότι σκοπός των συμβαλλομένων ήταν να θεωρήσουν τις ετήσιες δαπάνες συντήρησης ως μέρος της καταβολής του μισθώματος, δεδομένου ότι αυτές δεν συνδέονταν τυπικά με την καταβολή του μισθώματος.

(376) Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές δεν υπέβαλαν καμία εκ των προτέρων ανάλυση από την οποία να προκύπτει ότι οι ετήσιες δαπάνες συντήρησης θεωρήθηκαν μορφή μισθώματος ή ακόμη και αποζημίωση για απώλεια εισοδήματος από μισθώματα.

(377) Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι, καθώς η δέσμευση για δαπάνες συντήρησης δεν έχει δυσμενή αντίκτυπο στην οικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS, η δέσμευση για δαπάνες συντήρησης δεν πρέπει να προστεθεί στο ετήσιο μίσθωμα κατά τη σύγκριση με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων.

5.2.3.3.2.6.5. Η υποχρέωση του μισθωτή για ετήσιες επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα

(378) Λόγω της οικονομικής τους φύσης, οι επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα που αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο α) παράγουν μακροπρόθεσμα έσοδα που μπορεί να υπερβαίνουν τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και, ως εκ τούτου, μπορεί να αποφέρουν όφελος για τον ιδιοκτήτη της γης.

(379) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι

α) η δέσμευση για ετήσιες επενδύσεις ύψους […] EUR για την αναμόρφωση των εγγειοβελτιωτικών συστημάτων [αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο α)] συμπεριλήφθηκε στη σύμβαση μίσθωσης και, επιπλέον, η σύμβαση πώλησης περιλάμβανε υποχρέωση για ορισμένες επενδύσεις [αιτιολογική σκέψη 73 στοιχείο δ)]·

β) η διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης είναι σημαντικά μεγαλύτερη σε σύγκριση με την πρακτική της αγοράς (αιτιολογικές σκέψεις 112 και 123)·

γ) μόνο μέρος των επενδύσεων σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα χρηματοδοτήθηκε από την Tartu Agro AS, δηλαδή η δέσμευση για επενδύσεις [αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο α)] δεν χρηματοδοτήθηκε από την Tartu Agro, όπως συμφωνήθηκε στην αρχική σύμβαση μίσθωσης (αιτιολογικές σκέψεις 96 έως 99)· και

δ) οι συμβαλλόμενοι συμφώνησαν (αιτιολογικές σκέψεις 69 και 133) ότι κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης, οι βελτιώσεις περιέρχονται στην κυριότητα του υπουργείου, το οποίο οφείλει να τις αποκτήσει στην κανονική αγοραία αξία κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης.

(380) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα, πρώτον, βάσει της αιτιολογικής σκέψης 379, ότι μόνον οι επενδύσεις που είναι πρόσθετες επενδύσεις άμεσα οφειλόμενες στη σύμβαση μίσθωσης ενδέχεται να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS, δηλαδή μόνον οι επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της δέσμευσης για επενδύσεις που αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο α) ενδέχεται να έχουν σημασία κατά τη διαπίστωση και τον ποσοτικό προσδιορισμό του πλεονεκτήματος. Όσον αφορά τον ισχυρισμό της Tartu Agro AS ότι θα πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι επενδύσεις της, η Επιτροπή επισημαίνει καταρχάς ότι οι επενδύσεις που πραγματοποιούνται για λόγους που σχετίζονται με συνήθεις επιχειρηματικές παραμέτρους, δηλαδή οι επενδύσεις της Tartu Agro AS που δεν απαιτούνται από τη σύμβαση μίσθωσης, μολονότι η ωφέλιμη διάρκεια ζωής τους υπερβαίνει τη διάρκεια των 25 ετών, δεν βασίζονται στη σύμβαση μίσθωσης.

(381) Η Επιτροπή θεωρεί ότι είναι προφανές ότι ένας μισθωτής που δραστηριοποιείται στην πρωτογενή παραγωγή σε έκταση γης για διάστημα άνω των 25 ετών έχει επιχειρηματικούς λόγους να προβεί και σε μακροπρόθεσμες επενδύσεις. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η Tartu Agro AS δεν μπορεί να υποστηρίξει λυσιτελώς ότι όλες οι επενδύσεις της, ειδικότερα δε οι επενδύσεις επιπλέον των υποχρεώσεων της σύμβασης μίσθωσης στη μισθωμένη έκταση, θα πρέπει να θεωρηθούν μέρος της καταβολής του μισθώματος.

(382) Δεύτερον, μόνον οι επενδύσεις που χρηματοδοτούνται στην πράξη από την Tartu Agro AS ενδέχεται να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS. Δεν είναι καθοριστική η ονομαστική αξία της δέσμευσης για επενδύσεις, αλλά μόνο το μέρος της δέσμευσης που εκτελέστηκε και χρηματοδοτήθηκε στην πράξη από την Tartu Agro AS. Όσον αφορά τις επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα που χρηματοδοτήθηκαν από τρίτους (αιτιολογικές σκέψεις 91 έως 99), η Επιτροπή θεωρεί ότι οι επενδύσεις αυτές δεν έχουν αρνητικό αντίκτυπο στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Tartu Agro AS. Ως εκ τούτου, μόνο το μέρος της δέσμευσης για επενδύσεις που εκτελέστηκε με δαπάνες της Tartu Agro AS μπορεί να θεωρηθεί μέρος του μισθώματος.

(383) Τρίτον, όσον αφορά τον όρο της σύμβασης μίσθωσης ότι οι βελτιώσεις μπορούν, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, να περιέλθουν στην κυριότητα του υπουργείου, το οποίο πρέπει να τις αποκτήσει όταν λήξει η σύμβαση μίσθωσης [αιτιολογική σκέψη 69, αιτιολογική σκέψη 379 στοιχείο δ) κ.λπ.], η Επιτροπή επισημαίνει τα ακόλουθα. Μπορεί ορισμένες από αυτές τις επενδύσεις να εξακολουθούν να έχουν υπολειμματική αξία κατά τη λήξη της σύμβασης, αλλά αυτό δεν είναι βέβαιο. Είναι πιθανό η Tartu Agro AS να ανακτήσει μέρος της αξίας των επενδύσεων αυτών κατά τη λήξη της σύμβασης. Ωστόσο, αυτό είναι ακόμη αβέβαιο, καθώς η σύμβαση μίσθωσης βρίσκεται ακόμη σε εξέλιξη. Επιπλέον, σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η Tartu Agro AS ανέλαβε στην πράξη οικονομική υποχρέωση η οποία βάρυνε τον ιδιοκτήτη.

(384) Στην περίπτωση αυτή, δεδομένου ότι τα στοιχεία σχετικά με πιθανές μελλοντικές αποκτήσεις της υπολειμματικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων από το υπουργείο αφενός δεν είναι διαθέσιμα πριν από τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης και αφετέρου είναι αβέβαια, για λόγους σύνεσης, η Επιτροπή υποθέτει ότι οι επενδύσεις για τις οποίες αναλήφθηκε δέσμευση και οι οποίες χρηματοδοτήθηκαν από την Tartu Agro AS θα πρέπει να θεωρηθούν μέρος του μισθώματος [βλέπε αιτιολογική σκέψη 388 στοιχείο β) και αιτιολογική σκέψη 389 στοιχείο α)].

(385) Όσον αφορά την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των επενδύσεων, η Επιτροπή επισημαίνει ότι τα οφέλη των επενδύσεων σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα που αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο α) επιμερίζονται μεταξύ των συμβαλλομένων όταν η ωφέλιμη διάρκεια ζωής των επενδύσεων υπερβαίνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Η Tartu Agro AS μπορεί να επωφεληθεί από τις επενδύσεις της, για τις οποίες αναλήφθηκε δέσμευση, μόνο κατά τη διάρκεια των 25 ετών που καλύπτει η σύμβαση μίσθωσης. Το υπόλοιπο μέρος της ωφέλιμης διάρκειας ζωής ωφελεί τον εκμισθωτή. Ωστόσο, η Tartu Agro AS θα είχε επίσης επωφεληθεί από τις εν λόγω επενδύσεις εάν αυτές είχαν χρηματοδοτηθεί από την Εσθονία, όπως προβλέπεται στο άρθρο 16 παράγραφος 1 του νόμου περί εγγείων βελτιώσεων (βλέπε αιτιολογική σκέψη 180).

(386) Επιπλέον, οι σωρευτικές αποσβεσθείσες επενδύσεις, σε μια κατάσταση κατά την οποία η Tartu Agro AS θα ήταν σε θέση να συνεχίσει τη λειτουργία της βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης αντιπροσωπεύουν το μέρος των επενδύσεων που ωφελεί την Tartu Agro AS. Οι υπόλοιπες επενδύσεις ωφελούν αποκλειστικά τον εκμισθωτή. Οι σωρευτικές αποσβέσεις αντιπροσωπεύουν την οικονομική αξία των επενδύσεων που είναι αποκλειστικά προς το συμφέρον του μισθωτή και το μέρος των επενδύσεων που δεν αποσβένονται ούτε αποκτώνται από τον εκμισθωτή κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης αντιπροσωπεύει το οικονομικό όφελος του εκμισθωτή από την εν λόγω συμβατική υποχρέωση.

(387) Ωστόσο, η Επιτροπή επισημαίνει ότι δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία αντιπαραδείγματος σχετικά με τις σωρευτικές αποσβέσεις στα εγγειοβελτιωτικά συστήματα, σε μια κατάσταση κατά την οποία η Tartu Agro AS θα ήταν σε θέση να συνεχίσει τη λειτουργία της βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Ως εκ τούτου, για λόγους σύνεσης, η Επιτροπή υποθέτει ότι οι επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα έχουν απεριόριστη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, δηλαδή το ποσό των επενδύσεων σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα που χρηματοδοτήθηκαν από την Tartu Agro AS δεν πρέπει να μειωθεί κατά το ποσό που θα αντιπροσώπευε το οικονομικό όφελος της Tartu Agro AS.

(388) Με βάση τις αιτιολογικές σκέψεις 379 έως 387, κατά την αξιολόγηση της ύπαρξης πλεονεκτήματος, η Επιτροπή, για λόγους σύνεσης, υποθέτει ότι:

α) οι επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα οι οποίες πραγματοποιούνται λόγω της δέσμευσης για επενδύσεις έχουν απεριόριστη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, δηλαδή δεν υπόκεινται σε αποσβέσεις και ο εκμισθωτής μπορεί να επωφεληθεί πλήρως από τις επενδύσεις αυτές· και

β) κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης, το κράτος δεν αποκτά ούτε καταβάλλει καμία αποζημίωση για τα περιουσιακά στοιχεία που χρηματοδοτήθηκαν από την Tartu Agro AS λόγω της δέσμευσης για επενδύσεις.

(389) Από την αιτιολογική σκέψη 388 προκύπτει ότι:

α) εάν, παρ' όλα αυτά, το κράτος αποκτήσει ή καταβάλει οποιαδήποτε αποζημίωση για τα περιουσιακά στοιχεία που χρηματοδοτήθηκαν από την υποχρέωση για επενδύσεις κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης, αυτό μπορεί να συνεπάγεται νέο μέτρο το οποίο θα μπορούσε να αξιολογηθεί βάσει των κανόνων για τις κρατικές ενισχύσεις·

β) η ονομαστική ετήσια αξία ύψους […] EUR της δέσμευσης για επενδύσεις που αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο α) δεν θα πρέπει να θεωρείται μέρος του μισθώματος που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS (δεδομένου ότι δεν εκπληρώθηκε σε όλες τις περιπτώσεις)·

γ) αντιθέτως, το 100 % του ετήσιου ποσού της δέσμευσης για επενδύσεις που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS σε ένα δεδομένο έτος θα πρέπει να θεωρείται μέρος του μισθώματος και να προστίθεται στην καταβολή του ετήσιου μισθώματος κατά τη σύγκριση με την κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων.

(390) Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η δέσμευση για τις επενδύσεις που αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο α) μπορεί να προστεθεί στις ετήσιες καταβολές μισθωμάτων κατά τη σύγκριση με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων μόνο μέχρι το ποσό που χρηματοδοτήθηκε στην πράξη από την Tartu Agro AS.

5.2.3.3.2.7. Η διάρκεια και οι διατάξεις σχετικά με τις αναπροσαρμογές των τιμών — αξιολόγηση των οικονομικών επιπτώσεων και συμμόρφωση με την αγορά

(391) Όσον αφορά την 25ετή διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, είναι σημαντικά μεγαλύτερη από την πρακτική της αγοράς. Ειδικότερα, στην περίπτωση των συμφωνιών μίσθωσης του συμβουλίου κτηματολογίου, η διάρκεια ορίζεται συνήθως για καθορισμένη περίοδο πέντε ετών (βλέπε αιτιολογική σκέψη 112). Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή επισημαίνει ότι:

α) το αρχικά συμφωνηθέν ετήσιο μίσθωμα, το οποίο εξακολουθούσε να ισχύει κατά τη στιγμή της προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ανερχόταν σε […] EUR ανά ημερολογιακό έτος για […] εκτάρια (αιτιολογική σκέψη 85)· και

β) η σύμβαση μίσθωσης δεν περιλαμβάνει όρο που θα καθιστούσε δυνατή την αυτόματη αναπροσαρμογή των τιμών χωρίς τη συμφωνία των συμβαλλομένων, δεδομένου ότι η σύμβαση μίσθωσης περιλαμβάνει μόνο τους όρους που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις 63 έως 66, οι οποίοι επιτρέπουν στους συμβαλλομένους να αναπροσαρμόζουν το καταβαλλόμενο μίσθωμα υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

(392) Όσον αφορά την υπό κρίση υπόθεση και τους όρους της σύμβασης μίσθωσης που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις 63 έως 67, η Επιτροπή θεωρεί ότι οι εν λόγω όροι, οι οποίοι επιτρέπουν στους συμβαλλομένους να ζητήσουν μείωση ή αύξηση του μισθώματος κατά εύλογο ποσό, εάν το πληρωτέο μίσθωμα που οφείλει ο μισθωτής υπερβαίνει τα έσοδα ή αποκλίνει κατά περισσότερο από το ήμισυ του εύλογου μισθώματος που αντιστοιχεί στις συμβατικές υποχρεώσεις αμφοτέρων των συμβαλλομένων, δεν αντιστοιχούν επαρκώς σε κατάλληλο όρο τιμαριθμικής αναπροσαρμογής. Οι όροι της σύμβασης μίσθωσης που επιτρέπουν στους συμβαλλομένους να κινήσουν διαδικασία για την τροποποίηση του μισθώματος δεν διασφαλίζουν ότι το συμφωνηθέν μίσθωμα ακολουθεί δεόντως τις τιμές της αγοράς.

(393) Πρώτον, ο όρος αυτός επιτρέπει αναπροσαρμογές του μισθώματος μόνον εάν η απόκλιση από το κανονικό επίπεδο των τιμών της αγοράς υπερβαίνει το 50 %.

(394) Δεύτερον, απαιτεί από τους συμβαλλομένους να υποβάλουν ειδικό αίτημα για την αναπροσαρμογή του μισθώματος.

(395) Τρίτον, μεταβιβάζει επίσης τον λειτουργικό κίνδυνο από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, καθώς η σύμβαση μίσθωσης περιλάμβανε όρο ο οποίος παρείχε στον μισθωτή τη δυνατότητα να απαιτήσει μείωση του μισθώματος, εάν αυτό υπερβαίνει τα έσοδα από την τακτική διαχείριση του αντικειμένου της μίσθωσης.

(396) Συνεπώς, ο όρος πράγματι διασφαλίζει τη συμμόρφωση της σύμβασης μίσθωσης με τις τιμές της αγοράς κατά τη διάρκεια της σύμβασης.

(397) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή θεωρεί ότι η διάρκεια των 25 ετών χωρίς διατάξεις —όπως ένας όρος τιμαριθμικής αναπροσαρμογής— που θα διασφάλιζαν τη συμμόρφωση των τιμών της αγοράς, αποτελεί χαρακτηριστικό της σύμβασης μίσθωσης που έχει ουσιώδη αντίκτυπο στο οικονομικό και δημοσιονομικό αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης.

(398) Επιπλέον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι:

α) οι εσθονικές αρχές δεν υπέβαλαν καμία εκ των προτέρων ανάλυση που να αξιολογεί αν η αρχική τιμή μίσθωσης λαμβάνει επαρκώς υπόψη τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης·

β) οι λεπτομερείς διατάξεις της αρχικής σύμβασης μίσθωσης, οι οποίες στην πράξη καθορίζουν τις οικονομικές και δημοσιονομικές επιπτώσεις της σύμβασης μίσθωσης, συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο κλειστής διαπραγμάτευσης όταν η Tartu Agro AS ήταν κρατική οντότητα (αιτιολογική σκέψη 47).

(399) Με βάση τα ανωτέρω, η Επιτροπή θεωρεί ότι μια επιχείρηση δεν θα μπορούσε να επιτύχει τέτοιους όρους υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς, δεδομένου ότι η αρχικά συμφωνηθείσα τιμή μίσθωσης δεν λαμβάνει επαρκώς υπόψη τη διάρκεια ούτε την απουσία όρου τιμαριθμικής αναπροσαρμογής.

(400) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η διάρκεια και οι διατάξεις που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις 64 έως 66 αποτελούν χαρακτηριστικά της σύμβασης μίσθωσης τα οποία μια επιχείρηση δεν θα μπορούσε να εξασφαλίσει υπό κανονικές συνθήκες αγοράς.

(401) Υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς, ο μισθωτής δεν θα είχε ορθολογικό λόγο από οικονομική, εμπορική και οικονομική άποψη, λαμβανομένης υπόψη της διάρκειας της αρχικής σύμβασης μίσθωσης, να περιορίσει τις δυνατότητές του για αυξήσεις των τιμών με τους όρους που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις 64 έως 66.

(402) Η Επιτροπή διαφωνεί επίσης με το επιχείρημα που διατύπωσε η Tartu Agro AS, εκτιμώντας ότι οι συμβαλλόμενοι μιας σύμβασης μίσθωσης δεν μπορούν να προσαρμόζουν διαρκώς μια μακροπρόθεσμη σύμβαση στις συνθήκες της αγοράς (βλέπε αιτιολογική σκέψη 192). Η Επιτροπή υπενθυμίζει την αρχή της υπεροχής του δικαίου της ΕΕ ([73]) και το γεγονός ότι ούτε το εθνικό δίκαιο ούτε σύμβαση που έχει υπογραφεί από κράτος μέλος επιτρέπεται να παραβιάζει τους κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις (βλέπε επίσης αιτιολογική σκέψη 285).

(403) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η σύμβαση μίσθωσης περιλάμβανε όρους, όπως αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις 64 έως 66, οι οποίοι μεταβιβάζουν μέρος του λειτουργικού κινδύνου του μισθωτή στον εκμισθωτή, δημιουργώντας έτσι πλεονέκτημα υπέρ του μισθωτή, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης αποτελεί χαρακτηριστικό του τύπου δικαιώματος προαίρεσης της σύμβασης μίσθωσης και, συνεπώς, δεν έχει αρνητική αξία για τον εκμισθωτή, η δε διάρκεια μπορεί να αυξήσει την αξία του πλεονεκτήματος μόνο όταν το ετήσιο ποσό της καταβολής του μισθώματος συγκρίνεται με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων που βασίζεται σε συμβάσεις μικρότερης διάρκειας.

5.2.3.3.2.8. Η διαφορά μεταξύ του μισθώματος που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS και της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων κατά την ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση

(404) Το 2004 η χαμηλότερη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων ήταν 10 EUR ανά εκτάριο με βάση την έκθεση της Uus Maa [αιτιολογική σκέψη 127 στοιχείο β) και αιτιολογική σκέψη 128], δεδομένου ότι τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου ήταν διαθέσιμα μόνο από το 2005.

(405) Ως εκ τούτου, για 2 839,50 ha αρόσιμων εκτάσεων, η ετήσια αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων θα ήταν 28 395 EUR/ha. Αντίστοιχα, για έκταση 2 920,98 ha που είναι επιλέξιμη για στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ, η ετήσια αγοραία τιμή θα ήταν 29 209,80 EUR.

([73]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 15ης Ιουλίου 1964, Flaminio Costa κατά E.N.E.L, υπόθεση C-6/64, ECLI:EU:C:1964:66.

(406) Το 2004 το ετήσιο μίσθωμα που κατέβαλε η Tartu Agro AS, δηλαδή το ποσό του μισθώματος χωρίς τον έγγειο φόρο ή άλλες οικονομικές υποχρεώσεις, ήταν […] EUR (αιτιολογική σκέψη 85), δηλαδή […] EUR ανά εκτάριο αρόσιμης γης (2 839,50 ha) (αιτιολογική σκέψη 148) ή […] EUR ανά εκτάριο επιλέξιμο για στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ ([…] εκτάρια).

(407) Βάσει της αιτιολογικής σκέψης 390, όταν το μίσθωμα που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS συγκρίνεται με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων, η δέσμευση για επενδύσεις [αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο α)] πρέπει να συμπεριληφθεί ως μέρος του μισθώματος έως το ποσό που χρηματοδοτήθηκε από την Tartu Agro AS.

(408) Ωστόσο, το 2004 δεν χρηματοδοτήθηκαν επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα από την Tartu Agro AS (αιτιολογική σκέψη 99).

(409) Με βάση τα ανωτέρω, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι το μίσθωμα που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS {[…] EUR, […] EUR ανά εκτάριο αρόσιμης γης ([…] ha)} σε σύγκριση με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων [29 209,80 EUR, 10 EUR ανά εκτάριο (χαμηλότερη τιμή σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa, βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 128 και 332] ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή.

(410) Το συμπέρασμα σχετικά με την ύπαρξη πλεονεκτήματος παραμένει το ίδιο ακόμη και αν το αγοραίο μίσθωμα αναφοράς, 10 EUR ανά εκτάριο, μειωθεί κατά 20 % (όπως προτείνεται στην έκθεση της Uus Maa), και συνεπώς εάν ληφθεί υπόψη το μέγιστο εύρος ακρίβειας των αποτιμήσεων (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 132, 144 και 424).

(411) Μόνο σε μια κατάσταση αντιπαραδείγματος, κατά την οποία η Tartu Agro AS θα είχε χρηματοδοτήσει τη δέσμευση για επενδύσεις στην ονομαστική ετήσια αξία της, ήτοι […] EUR ετησίως, το μίσθωμα θα υπερέβαινε το αγοραίο μίσθωμα αναφοράς, ήτοι 10 EUR ανά εκτάριο.

(412) Επομένως, εάν ληφθούν υπόψη η 25ετής διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και οι ευνοϊκοί όροι για μελλοντικές αυξήσεις της τιμής, στοιχεία που μια επιχείρηση δεν θα μπορούσε να εξασφαλίσει υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς (αιτιολογική σκέψη 399), προκύπτει ότι η σύμβαση μίσθωσης παρείχε οικονομικό πλεονέκτημα στην Tartu Agro AS κατά την ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

5.2.3.3.2.9. Η διαφορά μεταξύ του μισθώματος που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS και της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων κατά τον χρόνο των επαναδιαπραγματευθέντων μισθωμάτων μετά την προσχώρηση της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση

(413) Επειδή το ποσό του μισθώματος αποτέλεσε αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή αυξήθηκε μονομερώς μετά την προσχώρηση (βλέπε ενότητα 2.5.4), η Επιτροπή αξιολογεί αν τα αναθεωρημένα μισθώματα ήταν σύμφωνα με τον δείκτη αναφοράς της αγοράς.

(414) Από το 2005, βάσει της αιτιολογικής σκέψης 335, η κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων βασίζεται στα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου σχετικά με τις διάμεσες τιμές μίσθωσης στην Εσθονία, όπως παρουσιάζονται στην αιτιολογική σκέψη 111.

(415) Βάσει των συμπερασμάτων που διατυπώνονται στην ενότητα 5.2.3.3.2.6 σχετικά με τη μετατροπή του μισθώματος σε ευρώ ανά εκτάριο και σχετικά με τη συμμόρφωση με την αγορά καθώς και την οικονομική συνάφεια των οικονομικών υποχρεώσεων, πρέπει να γίνουν οι ακόλουθες μετατροπές και προσαρμογές προκειμένου να υπολογιστεί η διαφορά μεταξύ της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων, δηλαδή των στοιχείων του συμβουλίου κτηματολογίου, και του πραγματικού μισθώματος που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS:

α) η πραγματική καταβολή του μισθώματος το 2014 ([…] EUR) που υπερέβαινε το συμφωνηθέν μίσθωμα ([…] EUR), δηλαδή το ποσό των […] EUR, πρέπει να κατανεμηθεί ως καθυστερημένη πληρωμή για το έτος 2012, όταν το μίσθωμα που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS ήταν χαμηλότερο από το συμφωνηθέν·

β) το ετήσιο ποσό της δέσμευσης για επενδύσεις που πράγματι χρηματοδοτήθηκαν και καλύφθηκαν από την Tartu Agro AS πρέπει να προστεθεί στις πληρωμές των ετήσιων μισθωμάτων που καταβλήθηκαν από την Tartu Agro AS (αιτιολογική σκέψη 99)· και

γ) το ετήσιο ποσό του μισθώματος, δηλαδή το μίσθωμα και το ποσό που προστέθηκε στο προηγούμενο σημείο, το οποίο πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro (σε EUR ανά έτος), πρέπει να μετατραπεί σε τιμή σε EUR ανά εκτάριο με διαίρεση του εν λόγω ποσού διά του αριθμού των εκταρίων που ήταν επιλέξιμα για στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ σε ένα δεδομένο έτος· ή εναλλακτικά, τα εκτάρια που είναι επιλέξιμα για στήριξη στο πλαίσιο της ΚΓΠ σε ένα δεδομένο έτος πρέπει να πολλαπλασιαστούν με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων, δηλαδή τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου.

(416) Επομένως, όταν υπολογίζεται η διαφορά μεταξύ του πραγματικού μισθώματος που κατέβαλε η Tartu Agro AS και αυτού που θα είχε τότε υποχρεωθεί να καταβάλει υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς, προκύπτει ότι τα επαναδιαπραγματευθέντα και μονομερώς αυξηθέντα μισθώματα ήταν χαμηλότερα από τα αγοραία μισθώματα αναφοράς από το 2005, οπότε αναπροσαρμόστηκε το ετήσιο μίσθωμα, όπως καταδεικνύεται στον ακόλουθο πίνακα (βλέπε πίνακα 18):

Πίνακας 18

Τιμή μισθώματος σε σύγκριση με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων κατά τον χρόνο αναπροσαρμογής του ετήσιου μισθώματος από τους συμβαλλομένους

Έτος	Καταβληθέν ετήσιο μίσθωμα	Δέσμευση για επενδύσεις (ποσό που χρηματοδοτήθηκε από την AS Tartu Agro)	Τιμή μίσθωσης συγκρίσιμη με την τιμή αναφοράς	Δείκτης αναφοράς για την αγοραία τιμή	Επιλέξιμη έκταση για ενίσχυση της ΚΓΠ Τιμή αναφοράς σε EUR/ha
2005	[…]	[…]	5 112,93	102 014,71	[…] ha, 34,60 EUR/ha
2007	[…]	[…]	20 560,91	107 503,49	[…] ha, 36,92 EUR/ha
2009	[…]	[…]	56 211,59	153 903,79	[…] 52,90 EUR/ha

(417) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι συμβαλλόμενοι συμφώνησαν ένα μίσθωμα το οποίο, ακόμη και προσαυξημένο κατά το ετήσιο ποσό της δέσμευσης για επενδύσεις που χρηματοδοτήθηκαν από την Tartu Agro AS, παραμένει χαμηλότερο από την τιμή που θα είχε τότε υποχρεωθεί να καταβάλει υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς μετά την προσχώρηση της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

5.2.3.3.2.10. Η διαφορά μεταξύ του μισθώματος που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS και της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων από το 2005

(418) Με βάση τα ανωτέρω, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η διαφορά μεταξύ του ετήσιου μισθώματος καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS και της αγοραίας τιμής είναι αποτέλεσμα

α) του μισθώματος που συμφωνήθηκε αρχικά κάτω από τον δείκτη αναφοράς της αγοράς (ενότητα 5.2.3.3.2.8),

β) των ευνοϊκών όρων όσον αφορά τη διάρκεια και τις προϋποθέσεις αναπροσαρμογής του μισθώματος (ενότητα 5.2.3.3.2.7) και

γ) των αναθεωρημένων μισθωμάτων που συμφωνήθηκαν κάτω από την αγοραία τιμή (ενότητα 5.2.3.3.2.9).

(419) Ως εκ τούτου, όσον αφορά τον υπολογισμό της διαφοράς μεταξύ του πραγματικού μισθώματος που κατέβαλε η Tartu Agro AS και αυτού που θα είχε τότε υποχρεωθεί να καταβάλει υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς, η Επιτροπή (βλέπε αιτιολογική σκέψη 291) πρέπει να συγκρίνει το ετήσιο μίσθωμα που κατέβαλε η Tartu Agro AS με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων προκειμένου να καθορίσει αν η μισθωμένη έκταση χορηγήθηκε στην Tartu Agro AS με ευνοϊκούς όρους.

(420) Αυτές οι μετατροπές και προσαρμογές που περιγράφονται στην αιτιολογική σκέψη 415 πρέπει να πραγματοποιηθούν προκειμένου να διασφαλιστεί ότι η διαφορά μεταξύ της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων, δηλαδή των στοιχείων του συμβουλίου κτηματολογίου, και του πραγματικού μισθώματος που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS βασίζεται σε συγκρίσιμες τιμές.

(421) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, χάριν σαφήνειας, το πλεονέκτημα αξιολογείται σε ετήσια βάση, μολονότι το εικαζόμενο πλεονέκτημα χορηγήθηκε στην Tartu Agro AS όταν η μισθωμένη έκταση παρασχέθηκε στην Tartu Agro AS σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραία τιμή, δηλαδή όταν η πληρωμή του μισθώματος σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραία τιμή ήταν καταβλητέα δύο φορές ανά έτος, την 1η Ιουλίου και την 1η Δεκεμβρίου (βλέπε αιτιολογική σκέψη 508).

(422) Όπως καταδεικνύεται στον ακόλουθο πίνακα (βλέπε πίνακα 19), από το 2015 έως το 2019 το μίσθωμα που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS, προσαυξημένο κατά το ποσό της δέσμευσης για επενδύσεις σε εγγειοβελτιωτικά συστήματα το οποίο πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS, ήταν χαμηλότερο από το ετήσιο αγοραίο μίσθωμα αναφοράς.

Πίνακας 19

Ετήσιο μίσθωμα που καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS σε σύγκριση με την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων

Έτος	Καταβληθέν μίσθωμα (EUR/έτος)	Η δέσμευση για επενδύσεις που πράγματι καταβλήθηκαν από την Tartu Agro AS (EUR/έτος)	Αγοραίο μίσθωμα αναφοράς (EUR/ha)(συμβούλιο κτηματολογίου)	Εκτάρια(επιλέξιμα για ενίσχυση της ΚΓΠ)	Δείκτης αναφοράς της αγοράς (EUR/ha)(συμβούλιο κτηματολογίου)	Διαφορά (EUR/έτος)
Στήλη	Α (αιτιολογική σκέψη 85)	Β (αιτιολογική σκέψη 99)	Γ = Δ * Ε	Δ (αιτιολογική σκέψη 87)	Ε (αιτιολογική σκέψη 111)	ΣΤ = Γ – (Α + Β)
2005	[…]	[…]	102 014,71	[…]	34,60	[…]
2006	[…]	[…]	68 893,23	[…]	23,66	[…]
2007	[…]	[…]	107 503,49	[…]	36,92	[…]
2008	[…]	[…]	120 170,02	[…]	41,30	[…]
2009	[…]	[…]	153 903,79	[…]	52,90	[…]
2010	[…]	[…]	106 548,77	[…]	36,58	[…]
2011	[…]	[…]	161 581,10	[…]	55,88	[…]
2012	[…]	[…]	233 335,55	[…]	80,39	[…]
2013	[…]	[…]	354 266,69	[…]	122,31	[…]
2014	[…]	[…]	319 693,27	[…]	109,85	[…]
2015	[…]	[…]	315 302,97	[…]	107,63	[…]
2016	[…]	[…]	279 097,73	[…]	95,27	[…]
2017	[…]	[…]	257 888,79	[…]	88,00	[…]
2018	[…]	[…]	295 672,48	[…]	101,03	[…]
2019	[…]	[…]	336 331,57	[…]	115,13	[…]

(423) Επομένως, δεδομένου ότι η σύμβαση μίσθωσης δεν συμμορφωνόταν με την αγορά όσον αφορά το μίσθωμα, τη διάρκεια, τους όρους τιμαριθμικής αναπροσαρμογής (ενότητα 5.2.3.3.2.7) και την εκτέλεσή της (ενότητα 5.2.3.4), η σύμβαση μίσθωσης παρείχε τη μισθωμένη έκταση στην Tartu Agro AS σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραία τιμή. Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η διαφορά, ιδίως σε σύγκριση με το μίσθωμα που κατέβαλε η Tartu Agro AS, όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα, καταδεικνύει πλεονέκτημα στην τιμολόγηση της σύμβασης μίσθωσης από τις εσθονικές αρχές.

5.2.3.3.2.10.1. Ανάλυση ευαισθησίας όσον αφορά τα δεδομένα για την κατάλληλη αγοραία τιμή

(424) Η ανάλυση ευαισθησίας είναι μια μέθοδος που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό του τρόπου με τον οποίο διάφορες μεταβλητές ή παράγοντες σε ένα μοντέλο ή σύστημα μπορούν να επηρεάσουν το αποτέλεσμα. Περιλαμβάνει την τροποποίηση μίας μεταβλητής κάθε φορά για να διαπιστωθεί πόσο μεταβάλλεται το αποτέλεσμα. Στο πλαίσιο αυτό, όσον αφορά την ευαισθησία της διαφοράς τιμής ως προς την ακρίβεια της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων, η Επιτροπή επισημαίνει ότι το συμπέρασμα παραμένει το ίδιο ακόμη και αν η κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων μειωνόταν κατά 20 %. Επιπλέον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι:

α) η έκθεση της Uus Maa αναφέρει ότι η αποτίμησή της είναι μετρίου βαθμού ακρίβειας και ότι το πραγματικό μίσθωμα μπορεί να διαφέρει κατά ± 20 %·

β) η πιο πρόσφατη έκθεση εμπειρογνωμόνων (ακόμη και αν παρέχει εκτίμηση μόνο για το 2020), η έκθεση της Domus, αναφέρει ότι η ακρίβεια της αποτίμησής της είναι ± 10 %·

γ) οι πληροφορίες ποιότητας δείχνουν ότι η έκταση που μισθώθηκε βάσει της σύμβασης μίσθωσης είναι υψηλότερης ποιότητας από τις εκτάσεις που έχει εκμισθώσει το συμβούλιο κτηματολογίου.

5.2.3.3.2.10.2. Ανάλυση ευαισθησίας όσον αφορά τις άλλες διαθέσιμες πηγές αγοραίων τιμών

(425) Όσον αφορά τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου, η Επιτροπή επισημαίνει ότι αντιπροσωπεύουν τις πραγματικές τιμές της αγοράς για τις μισθώσεις γεωργικών εκτάσεων που εκμισθώνει η κυβέρνηση. Επομένως, καθώς ο εκμισθωτής είναι η κυβέρνηση, τα εν λόγω στοιχεία αντιπροσωπεύουν, στην προκειμένη περίπτωση, τη σχετική αγορά μίσθωσης εκτάσεων γης, δηλαδή το πλέον συγκρίσιμο σύνολο συναλλαγών με τη σύμβαση μίσθωσης, το οποίο είναι διαθέσιμο μετά το 2004.

(426) Όσον αφορά τη συνέπεια των διαθέσιμων δεικτών αναφοράς για το μίσθωμα, η Επιτροπή επισημαίνει ότι:

α) η έκθεση της Pindi Kinnisvara, της 12ης Απριλίου 2013, επισημαίνει ότι για ανανεώσεις συμβάσεων που είναι επί του παρόντος σε ισχύ και για νέες συμβάσεις που συνάφθηκαν, τα μισθώματα ανέρχονταν μεταξύ 50 EUR και 100 EUR ανά εκτάριο και ενίοτε, σε περιοχές που βρίσκονται σε καλή τοποθεσία από υλικοτεχνική άποψη και είναι ανταγωνιστικές, σε υψηλότερες τιμές·

β) η έκθεση της Uus Maa επισημαίνει ότι τα μισθώματα κυμαίνονταν από 30 έως 50 EUR ανά εκτάριο από το 2010 έως το 2014, δηλαδή η έκθεση της Pindi Kinnisvara αναφέρει υψηλότερες αγοραίες τιμές από την έκθεση της Uus Maa·

γ) τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου αναφέρουν μίσθωμα ύψους 80,39 EUR ανά εκτάριο για το έτος 2012 και 122,31 EUR ανά εκτάριο για το 2013· και

δ) η Στατιστική Υπηρεσία της Εσθονίας αναφέρει μίσθωμα ύψους 26 EUR ανά εκτάριο για το έτος 2012.

(427) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η έκθεση της Pindi Kinnisvara, η οποία εκπονήθηκε κατόπιν ανάθεσης από την Tartu Agro AS και αποσύρθηκε από τις εσθονικές αρχές, δεν έρχεται σε αντίθεση με τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου. Τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου θα πρέπει να δείχνουν υψηλότερα μισθώματα απ' ό,τι η Pindi Kinnisvara, διότι οι δημόσιες μισθώσεις έχουν υψηλότερο επίπεδο τιμών από τις ιδιωτικές μισθώσεις (αιτιολογική σκέψη 314) και η έκθεση της Pindi Kinnisvara δεν περιορίζει τις παρατηρήσεις της στις δημόσιες μισθώσεις, ενώ τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου περιορίζονται στις δημόσιες μισθώσεις.

(428) Όσον αφορά την έκθεση της Uus Maa, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι παρουσιάζει εύλογη, συνεκτική και συνετή αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων, δεδομένου ότι τα εύρη τιμών της προσεγγίζουν τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας, η οποία, για τους λόγους που εξηγούνται στην αιτιολογική σκέψη 109 και επιβεβαιώνονται από την έκθεση της Uus Maa (αιτιολογική σκέψη 135), αντιπροσωπεύει μια εκτίμηση της τιμής η οποία είναι χαμηλότερη από την αγοραία τιμή. Ωστόσο, όπως εξηγείται ανωτέρω, η έκθεση της Uus Maa είναι ο καλύτερος διαθέσιμος δείκτης αναφοράς για τις τιμές για το έτος 2004, ο οποίος μπορεί ακόμη να θεωρηθεί αξιόπιστος.

(429) Όσον αφορά την έκθεση της Domus, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η ημερομηνία αξίας ([74]) της είναι η 18η Φεβρουαρίου 2020 και ότι η εν λόγω έκθεση δεν παρέχει αναδρομικές εκτιμήσεις της τιμής της μισθωμένης έκτασης.

(430) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η έκθεση της Domus δεν έχει ιδιαίτερη σημασία (αιτιολογική σκέψη 313) για την παρούσα έρευνα, καθώς παρέχει εκτιμήσεις για το έτος 2020 το οποίο δεν εξετάζεται στην παρούσα έρευνα (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 15 και 144).

(431) Η σύνοψη των διαθέσιμων δεδομένων για τις τιμές παρουσιάζεται στους πίνακες που ακολουθούν.

Πίνακας 20

Διαθέσιμες πηγές δεδομένων για τις τιμές για το έτος 2014

Έτος 2014	EUR/ha	Είδος πηγής δεδομένων	Παρατήρηση
Καταβολή ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης	114,09	Στήριξη ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης που έλαβε ο μισθωτής	Εισόδημα για τον μισθωτή, σύμφωνα με τους εμπειρογνώμονες, οι τιμές μίσθωσης γης ακολουθούν εκ του σύνεγγυς το επίπεδο της ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης
Στατιστική Υπηρεσία της Εσθονίας	58	Στατιστικά στοιχεία στην κομητεία Tartu	Κατά την άποψη των εμπειρογνωμόνων και της Εσθονίας, οι τιμές της αγοράς στην πραγματικότητα είναι υψηλότερες από τα στατιστικά στοιχεία (βλέπε αιτιολογική σκέψη 304). Επιπλέον, τα στοιχεία δεν περιορίζονται στις δημόσιες μισθώσεις που έχουν υψηλότερα επίπεδα τιμών από τις ιδιωτικές μισθώσεις.

([74]) Ημερομηνία αξίας είναι η ημερομηνία κατά την οποία αναφέρεται το αποτέλεσμα της αποτίμησης (μίσθωμα).

Έτος 2014	EUR/ha	Είδος πηγής δεδομένων	Παρατήρηση
Pindi Kindisvara	50-100, άνω των 100	Πραγματογνωμοσύνη με βάση τις τιμές που παρατηρούνται στην αγορά	Το μίσθωμα σε περιοχές που βρίσκονται σε καλή τοποθεσία από υλικοτεχνική άποψη και είναι ανταγωνιστικές ενδέχεται να υπερβαίνει τα 100 EUR ανά εκτάριο.
Pindi Kindisvara	20-30	Πραγματογνωμοσύνη που λαμβάνει υπόψη τα χαρακτηριστικά της περιοχής	Πραγματογνωμοσύνη που λαμβάνει υπόψη ότι το 90 % της έκτασης είναι αρόσιμη γη σε ελκυστική τοποθεσία στην κομητεία Tartu και δέσμευση για επενδύσεις ύψους 104 EUR ανά εκτάριο (η έκθεση δεν προσδιορίζει ημερομηνία αξίας και δεν εξηγεί τον τρόπο με τον οποίο η δέσμευση για επενδύσεις ύψους 104 EUR λαμβάνεται υπόψη στην εκτίμηση της τιμής) (βλέπε αιτιολογική σκέψη 116).
Uus Maa	50	Πραγματογνωμοσύνη με βάση τις τιμές που παρατηρούνται στην αγορά	50 EUR/ha είναι η εκτίμηση της τιμής στο τέλος της χρονικής περιόδου. Στην εκτίμηση της τιμής αποδίδεται ακρίβεια 20 %. (Η έκθεση δεν εξηγεί τον τρόπο με τον οποίο εκτιμώνται τα επίπεδα τιμών για τα έτη μετά την προσχώρηση).
Το συμβούλιο κτηματολογίου	109,85	Μέσος όρος των μέσων συναλλαγών στην Εσθονία	Στοιχεία για τις τιμές πραγματικών δημόσιων μισθώσεων στην Εσθονία (βλέπε αιτιολογική σκέψη 425).

(432) Βάσει των ανωτέρω, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα, λαμβάνοντας επίσης υπόψη ότι η στήριξη της ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης αποτελεί παράγοντα που επηρεάζει τις τιμές μίσθωσης εκτάσεων γης, ότι άλλες εκτιμήσεις τιμών δεν αναιρούν το συμπέρασμα ότι το επίπεδο τιμών που εκτιμάται από την κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων, δηλαδή τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου, παρέχει την ακριβέστερη εκτίμηση της τιμής αρχής γενομένης από το 2005.

5.2.3.3.2.10.3. Ανάλυση ευαισθησίας όσον αφορά τη διάρκεια

(433) Η Επιτροπή

α) αναγνωρίζει, βάσει της αιτιολογικής σκέψης 112, ότι τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου βασίζονται καταρχήν σε συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια 5 ετών, ενώ η σύμβαση μίσθωσης έχει διάρκεια 25 ετών·

β) θεωρεί ότι η σύμβαση μίσθωσης δεν περιλαμβάνει επαρκή όρο τιμαριθμικής αναπροσαρμογής (αιτιολογική σκέψη 397), παρόλο που η σύμβαση μίσθωσης έχει τροποποιηθεί και εξαρτάται από τη στήριξη της ενιαίας στρεμματικής ενίσχυσης.

(434) Όσον αφορά τη διαφορά διάρκειας μεταξύ του μισθώματος που κατέβαλλε η Tartu Agro AS και της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων στα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου, η Επιτροπή θεωρεί ότι μια προσεκτική προσέγγιση είναι η σύγκριση της διαφοράς μεταξύ της τιμής μίσθωσης που κατέβαλλε η Tartu Agro AS και της αγοραίας τιμής που καθορίζεται ανά πενταετία.

(435) Ένα αγοραίο μίσθωμα αναφοράς που καθορίζεται ανά πενταετία αντιστοιχεί στην πρακτική του συμβουλίου κτηματολογίου στην αγορά και, ως εκ τούτου, αντιστοιχεί στην τιμή μίσθωσης την οποία θα μπορούσε να είχε καθορίσει ένας ιδιωτικός φορέας, ο οποίος θα λειτουργούσε υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού.

(436) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι η προσέγγιση αυτή εξαιρεί τον κίνδυνο τιμής από το πλεονέκτημα (βλέπε αιτιολογική σκέψη 294).

(437) Επιπλέον, η προσέγγιση αυτή

α) αντιστοιχεί σε κατάσταση αντιπαραδείγματος κατά την οποία η έκταση που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης θα είχε εκμισθωθεί υπό όρους παρόμοιους με εκείνους με τους οποίους το Δημόσιο εκμισθώνει εκτάσεις γης στο πλαίσιο της συνήθους πρακτικής μέσω των ενεργειών του συμβουλίου κτηματολογίου· και

β) θεωρεί ότι τα μόνα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία είναι οι πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες και οι εξελίξεις που ήταν προβλέψιμες κατά τον χρόνο τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης από τους συμβαλλομένους.

(438) Ο πίνακας που αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 422 (βλέπε πίνακα 19) καταδεικνύει ότι, ακόμη και αν η αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων καθοριζόταν για το 2005, το 2010 και το 2015, το μίσθωμα που κατέβαλε η Tartu Agro AS θα ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή που θα είχε καταβάλει η Tartu Agro υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς.

(439) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι, όπως αποδείχθηκε, το συμπέρασμα σχετικά με την ύπαρξη πλεονεκτήματος παραμένει το ίδιο ακόμη και αν η κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων καθορίζεται ανά πενταετία.

5.2.3.3.2.11. Ο δευτερεύων ισχυρισμός της Tartu Agro AS ότι το εικαζόμενο πλεονέκτημα εξαλείφθηκε όταν η Εσθονία πώλησε τις μετοχές της Tartu Agro AS που κατείχε

(440) Η Tartu Agro AS προέβαλε δευτερεύοντες ισχυρισμούς ότι το εικαζόμενο πλεονέκτημα είχε εξαλειφθεί λόγω της ιδιωτικοποίησης και της συγχώνευσης. Επιπλέον, η Tartu Agro AS ισχυρίζεται ότι τα μέτρα, η ιδιωτικοποίηση και η συγχώνευση θα πρέπει να θεωρηθούν ως μία συναλλαγή.

(441) Πρώτον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η συγχώνευση δεν ήταν συμφωνία πώλησης περιουσιακών στοιχείων, αλλά συμφωνία πώλησης μετοχών. Η ΟΫ Tartland ήταν εκείνη που συγχωνεύθηκε με την Tartu Agro AS, πράγμα που σημαίνει ότι η νομική συνέχεια μεταξύ της Tartu Agro AS και της οντότητας που προέκυψε από τη συγχώνευση είναι σαφής και αδιάλειπτη. Ως εκ τούτου, η Tartu Agro AS είναι καθ' όλα ο νόμιμος διάδοχος της προηγούμενης νομικής οντότητας με την ίδια επωνυμία, της Tartu Agro AS. Το όφελος δεν αίρεται με κανέναν τρόπο, αλλά μεταφέρεται από την Tartu Agro AS, η οποία από νομική άποψη θεωρείται ότι είναι το ίδιο νομικό πρόσωπο, λόγω νομικής διαδοχής.

(442) Δεύτερον, όσον αφορά τους ισχυρισμούς της Tartu Agro AS ότι η συγχώνευση και η αρχική μίσθωση εκτάσεων γης αποτελούσαν ενιαία συναλλαγή και ότι η ιδιωτικοποίηση είχε εξαλείψει τυχόν πλεονέκτημα, η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι, σε ορισμένες περιπτώσεις, τα διαδοχικά μέτρα κρατικής παρέμβασης μπορούν, κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, να θεωρηθούν ενιαία παρέμβαση, όταν οι διαδοχικές παρεμβάσεις συνδέονται τόσο στενά μεταξύ τους, ιδίως λόγω της χρονολογικής αλληλουχίας τους, του σκοπού τους και της κατάστασης της επιχείρησης κατά τον χρόνο των εν λόγω παρεμβάσεων, ώστε να είναι άρρηκτα συνδεδεμένες.

(443) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι στην προκειμένη περίπτωση δεν υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία προς επίρρωση του ισχυρισμού της Tartu Agro AS, ο οποίος αναφέρεται στις αιτιολογικές σκέψεις 226 και 227, ότι η μίσθωση, η ιδιωτικοποίηση και η συγχώνευση θα πρέπει να θεωρηθούν μία συναλλαγή, διότι η Εσθονία είχε ως στόχο να μεγιστοποιήσει τα έσοδα από τις πωλήσεις της εκμισθώνοντας την έκταση σε τιμή κάτω από την αγοραία τιμή.

(444) Η ιδιωτικοποίηση δεν πραγματοποιήθηκε αμέσως μετά τη μίσθωση. Δεύτερον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι δεν υπάρχει τεκμήριο γενικής εφαρμογής σύμφωνα με το οποίο μόνον η πώληση μιας επιχείρησης που επωφελείται από ενίσχυση εξαλείφει τις οικονομικές επιπτώσεις της ενίσχυσης.

(445) Επιπλέον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι ([75]):

α) σύμφωνα με τη διοικητική απόφαση για την πώληση των μετοχών της Tartu Agro AS στην ΟΫ Tartland, η προσφορά της ΟΫ Tartland επιλέχθηκε διότι περιλάμβανε υψηλότερες δεσμεύσεις για επενδύσεις σε σύγκριση με τον προσφέροντα που είχε την υψηλότερη προσφορά τιμής αγοράς·

β) η σύμβαση πώλησης περιλάμβανε δεσμεύσεις για τη διατήρηση της απασχόλησης και τη συνέχιση της γεωργικής παραγωγής, όπως ορίζονται λεπτομερώς στη σύμβαση πώλησης· και

([75]) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι στο πλαίσιο της παρούσας απόφασης δεν αξιολογεί αν χορηγήθηκε πρόσθετη ενίσχυση στο πλαίσιο της ιδιωτικοποίησης, αλλά περιορίζει την αξιολόγησή της όσον αφορά το πλεονέκτημα στο πεδίο εφαρμογής της απόφασης κίνησης της διαδικασίας.

γ) η σύμβαση πώλησης περιλάμβανε την υποχρέωση του αγοραστή είτε να υλοποιήσει επενδύσεις είτε να διαχειριστεί την υλοποίηση επενδύσεων από την Tartu Agro AS εντός περιόδου πέντε ετών, όπως ορίζεται στη σύμβαση πώλησης (ενότητα 2.5.3).

(446) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι δεν επιλέχθηκε η υψηλότερη προσφορά αγοράς (αιτιολογική σκέψη 72). Επιπλέον, τα κριτήρια επιλογής, δηλαδή το ποσό των επενδύσεων που διαχειριζόταν ή πραγματοποίησε η Tartu Agro AS, δεν απαιτούσαν από την OÜ Tartland να επενδύσει πρόσθετα κεφάλαια, αλλά μόνο να διαχειριστεί τις επενδύσεις της Tartu Agro AS.

(447) Επιπλέον, η σύμβαση πώλησης περιλάμβανε δεσμεύσεις για επενδύσεις, απασχόληση και παραγωγή, με τις οποίες επιδιώκονται δημόσιοι στόχοι. Ένας ιδιώτης επενδυτής δεν θα είχε συμπεριλάβει αυτές τις δεσμεύσεις σε συμφωνία πώλησης κατά την πώληση των περιουσιακών στοιχείων του.

(448) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή θεωρεί ότι η μίσθωση δεν αποτελεί μόνο προπαρασκευαστική πράξη για την ιδιωτικοποίηση, όπως ισχυρίζεται η Tartu Agro AS, και ότι η μίσθωση και η ιδιωτικοποίηση είναι δύο χωριστές συναλλαγές. Επιπλέον, η ιδιωτικοποίηση δεν αποτελεί ένδειξη ότι η Εσθονία ενήργησε ως ιδιώτης επενδυτής όταν εκμίσθωσε τη γη.

(449) Η Επιτροπή θεωρεί ότι ένας τυπικός οικονομικός φορέας δεν θα ήταν πρόθυμος να προτιμήσει τις δεσμεύσεις για επενδύσεις αντί για μια υψηλότερη τιμή πώλησης ή να συμπεριλάβει λεπτομερείς όρους σχετικά με τον μελλοντικό μέσο αριθμό των μελών του προσωπικού. Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η εκτέλεση της ιδιωτικοποίησης δεν δείχνει ότι η τιμή πώλησης των μετοχών της Tartu Agro AS αντανακλούσε πλήρως τις συνέπειες της εικαζόμενης ενίσχυσης και η ιδιωτικοποίηση θα πρέπει να εξεταστεί περαιτέρω.

(450) Τέλος, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η εκτέλεση της αρχικής σύμβασης μίσθωσης, και συγκεκριμένα οι τροποποιήσεις της που καθορίζουν το μίσθωμα κάτω από την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων, πραγματοποιήθηκαν μετά τη συγχώνευση και την ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

(451) Με βάση τα ανωτέρω, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η ιδιωτικοποίηση και η συγχώνευση δεν εξάλειψαν το πλεονέκτημα, όπως ισχυρίζεται η Tartu Agro AS.

5.2.3.4. Συμμόρφωση της εκτέλεσης της σύμβασης μίσθωσης με την αγορά

(452) Πλεονέκτημα, κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, μπορεί να υφίσταται εάν η εφαρμογή της σύμβασης μίσθωσης από την Εσθονία δεν συνάδει με τις συνήθεις πρακτικές της αγοράς και εάν αυτό μειώνει το κόστος που κανονικά θα περιλαμβανόταν στον προϋπολογισμό της Tartu Agro AS.

(453) Στην προκειμένη περίπτωση, η Επιτροπή επισημαίνει ότι:

α) πρώτον, η αρχική σύμβαση μίσθωσης περιλάμβανε όρο (αιτιολογικές σκέψεις 62 έως 67) ότι το μίσθωμα υπόκειτο σε επανεξέταση μία φορά τον χρόνο υπό ορισμένες προϋποθέσεις, ωστόσο οι εν λόγω επανεξετάσεις δεν πραγματοποιήθηκαν συστηματικά, καθώς το μίσθωμα αποτέλεσε αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης και αναπροσαρμόστηκε τρεις φορές (αιτιολογική σκέψη 76)·

β) δεύτερον, η αρχική σύμβαση μίσθωσης επέτρεπε τροποποιήσεις σε περιπτώσεις στις οποίες η τροποποίηση απορρέει από τη νομοθεσία και, ως εκ τούτου, όταν οι κανόνες της ΕΕ για τις κρατικές ενισχύσεις τέθηκαν σε ισχύ στην Εσθονία το 2004, η αρχική σύμβαση μίσθωσης θα επέτρεπε τροποποιήσεις χωρίς τη συμφωνία των συμβαλλομένων, ωστόσο, οι εν λόγω αυξήσεις του μισθώματος δεν πραγματοποιήθηκαν· και

γ) τρίτον, μολονότι η αρχική σύμβαση μίσθωσης τροποποιήθηκε και το ετήσιο μίσθωμα αυξήθηκε από το 2004, το μίσθωμα παραμένει χαμηλότερο από την αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων ([76]) (ενότητες 5.2.3.3.2.4 και 5.2.3.3.2.5).

(454) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι, κατά τη διάρκεια της περιόδου που καλύπτεται από την απόφαση, η Εσθονία δεν εφάρμοσε όλες τις δυνατότητες αύξησης του μισθώματος τις οποίες επέτρεπε η σύμβαση μίσθωσης.

(455) Ένας ιδιωτικός φορέας που δραστηριοποιείται υπό κανονικές συνθήκες οικονομίας της αγοράς θα είχε χρησιμοποιήσει τις διαθέσιμες δυνατότητες αύξησης του μισθώματος.

([76]) Η αναφορά στις τροποποιήσεις της σύμβασης μίσθωσης δεν περιλαμβάνει την τροποποίηση που πραγματοποίησε η Εσθονία προκειμένου να συμμορφωθεί με την αρχική απόφαση.

(456) Ως εκ τούτου, η σύμβαση μίσθωσης δεν κατέστη συμφέρουσα αποκλειστικά λόγω του αρχικά συμφωνηθέντος επιπέδου τιμών του μισθώματος και της εξέλιξης της κοινής αγοράς ή των αυξήσεων των τιμών, αλλά και λόγω των ενεργειών της Εσθονίας ή μάλλον λόγω των παραλείψεών της από το 2004 έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019.

5.2.3.5. Συμπέρασμα σχετικά με την ύπαρξη πλεονεκτήματος

(457) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι τα μέτρα παρείχαν πλεονέκτημα στην Tartu Agro AS κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.

(458) Η σύμβαση μίσθωσης και η εκτέλεσή της αποφέρουν οικονομικό όφελος στην Tartu Agro AS από την ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019. Το πλεονέκτημα λαμβάνει τη μορφή της 25ετούς σύμβασης μίσθωσης που παρέχει γεωργικές εκτάσεις κάτω από την αγοραία τιμή, κάτι το οποίο δεν θα μπορούσε να επιτύχει μια επιχείρηση υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς ([77]) (αιτιολογικές σκέψεις 423 και 454 έως 456).

5.2.4. *Επιλεκτικότητα*

(459) Τα μέτρα δεν πληρούν τα κριτήρια για να χαρακτηριστούν ως καθεστώς, διότι δεν παρέχουν τη μισθωμένη έκταση σε δικαιούχο που εκφράζεται με γενικό και αφηρημένο τρόπο, αλλά σε μία μόνο επιχείρηση που έχει επιλεγεί ειδικά και κατονομάζεται στην αρχική σύμβαση μίσθωσης, επιπλέον, τα μέτρα συνδέονται με συγκεκριμένη μίσθωση έκτασης γης την οποία διαχειρίζεται ο μισθωτής και οι όροι που καθορίζουν τον οικονομικό και χρηματοοικονομικό αντίκτυπο της σύμβασης μίσθωσης ήταν αποτέλεσμα των διαπραγματεύσεων μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή.

(460) Ως εκ τούτου, τα μέτρα, δεδομένου ότι παρέχουν πλεονέκτημα σε μία μόνο επιχείρηση, την Tartu Agro AS, ενώ άλλες επιχειρήσεις που βρίσκονται σε συγκρίσιμη νομική και πραγματική κατάσταση δεν λαμβάνουν το ίδιο εικαζόμενο πλεονέκτημα, αποτελούν μεμονωμένη ενίσχυση.

(461) Σε περίπτωση μεμονωμένης ενίσχυσης, βάσει της διαπίστωσης του οικονομικού πλεονεκτήματος μπορεί, καταρχήν, να τεκμαίρεται ο επιλεκτικός χαρακτήρας του μέτρου ([78]). Αυτό ισχύει ανεξάρτητα από το αν υπάρχουν φορείς εκμετάλλευσης στις συναφείς αγορές που βρίσκονται σε συγκρίσιμη πραγματική και νομική κατάσταση. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι τα μέτρα είναι επιλεκτικά κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.

5.2.5. *Στρέβλωση του ανταγωνισμού και των συναλλαγών μεταξύ των κρατών μελών της ΕΕ*

(462) Με τη χορήγηση πλεονεκτήματος, το μέτρο ενισχύει την ανταγωνιστική θέση του δικαιούχου στην αγορά. Σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου, το γεγονός και μόνον ότι η ανταγωνιστικότητα μιας επιχείρησης ενισχύεται σε σχέση με ανταγωνίστριες επιχειρήσεις μέσω της εξασφάλισης οικονομικού πλεονεκτήματος, το οποίο η επιχείρηση δεν θα απολάμβανε κατά τη συνήθη άσκηση των δραστηριοτήτων της, καταδεικνύει ότι υπάρχει κίνδυνος στρέβλωσης του ανταγωνισμού ([79]).

(463) Σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου, το πλεονέκτημα υπέρ μιας επιχείρησης φαίνεται ότι επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών όταν η επιχείρηση δραστηριοποιείται σε αγορά ανοιχτή στο ενδοενωσιακό εμπόριο ([80]).

(464) Ενδοενωσιακό εμπόριο πραγματοποιείται στον πρωτογενή γεωργικό τομέα, στον οποίο δραστηριοποιείται ο δικαιούχος, και ο εν λόγω τομέας είναι ανοιχτός στον ανταγωνισμό σε επίπεδο ΕΕ και, ως εκ τούτου, ευαίσθητος σε κάθε μέτρο που λαμβάνεται υπέρ της παραγωγής σε ένα ή περισσότερα κράτη μέλη. Επιπλέον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η γεωργική παραγωγική ικανότητα που συνδέεται με τη γεωργική έκταση αποτελεί αντικείμενο εμπορίου και επενδύσεων εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ειδικότερα, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η Tartu Agro AS δραστηριοποιείται σε έναν τομέα όπου οι επιχειρήσεις είναι κυρίως ΜΜΕ. Ως εκ τούτου, τα μέτρα μπορεί να νοθεύουν ή να απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό και να επηρεάζουν τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών.

([77]) Βλέπεαπόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 13ης Ιουλίου 2022, T-150/20, Tartu Agro κατά Επιτροπής, ECLI:EU:T:2022:443, σκέψη 35.

([78]) Απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 29ης Σεπτεμβρίου 2021, TUIfly GmbH κατά Επιτροπής, ECLI:EU:T:2021:625, σκέψη 65 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία. Βλέπε επίσης την απόφαση του Δικαστηρίου της 4ης Φεβρουαρίου 2016, Orange κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2016:78, σκέψη 64.

([79]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 17ης Σεπτεμβρίου 1980, C-730/79, Philip Morris Holland BV κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, ECLI:EU:C:1980:209.

([80]) Βλέπε, ειδικότερα, απόφαση του Δικαστηρίου της 13ης Ιουλίου 1988, C-102/87, Γαλλική Δημοκρατία κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, ECLI:EU:C:1988:391 και απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 28ης Οκτωβρίου 2015, T-253/12, Hammar Nordic Plugg AB κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ECLI:EU:T:2015:81, σκέψη 123.

5.2.6. *Συμπέρασμα σχετικά με την ύπαρξη ενίσχυσης*

(465) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι, κατά τη διάρκεια της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από την παρούσα απόφαση (αιτιολογική σκέψη 240), η σύμβαση μίσθωσης, οι τροποποιήσεις της και η εκτέλεσή της παρέχουν ενίσχυση στην Tartu Agro AS, διότι:

α) τα μέτρα καταλογίζονται στο κράτος και χρηματοδοτούνται από κρατικούς πόρους (ενότητα 5.2.1)·

β) παρέχουν επιλεκτικό (ενότητα 5.2.4) πλεονέκτημα (ενότητα 5.2.3.5) στην Tartu Agro AS, η οποία είναι επιχείρηση (ενότητα 5.2.2)· και

γ) τα μέτρα νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό και επηρεάζουν τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών (ενότητα 5.2.5).

(466) Επομένως, τα μέτρα πληρούν όλες τις προϋποθέσεις του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ και, ως εκ τούτου, συνεπάγονται κρατική ενίσχυση.

5.3. **Νομιμότητα της ενίσχυσης**

(467) Η σύμβαση μίσθωσης μεταξύ του υπουργείου και της Tartu Agro AS συνάφθηκε το 2000 και, επομένως, υπήρχε πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

(468) Ωστόσο, δεν πληροί τις προϋποθέσεις για να θεωρηθεί ότι συνιστά υφιστάμενη ενίσχυση, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 στοιχείο β) του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 περί λεπτομερών κανόνων για την εφαρμογή του άρθρου 108 της ΣΛΕΕ, σε συνδυασμό με το παράρτημα IV της πράξης προσχώρησης της Τσεχικής Δημοκρατίας, της Εσθονίας, της Κύπρου, της Λετονίας, της Λιθουανίας, της Ουγγαρίας, της Μάλτας, της Πολωνίας, της Σλοβενίας και της Σλοβακίας ([81]), διότι, σύμφωνα με το παράρτημα IV τμήμα 4 Γεωργία σημείο 4, για να θεωρηθεί υφιστάμενη ενίσχυση, το μέτρο ενίσχυσης ανακοινώνεται στην Επιτροπή εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία προσχώρησης, ενώ κάθε άλλη ενίσχυση θεωρείται νέα ενίσχυση.

(469) Δεδομένου ότι δεν πραγματοποιήθηκε τέτοιου είδους ανακοίνωση, όπως αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 468, τα ισχύοντα μέτρα συνιστούν νέα ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 1 στοιχείο γ) του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589. Βάσει των ανωτέρω, τα μέτρα παρέχουν παράνομη ενίσχυση, δεδομένου ότι η νέα ενίσχυση τέθηκε σε εφαρμογή κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της ΣΛΕΕ, καθώς οι εσθονικές αρχές, μη κοινοποιώντας τα μέτρα προτού τα θέσουν σε εφαρμογή, δεν τήρησαν τις υποχρεώσεις τους δυνάμει του άρθρου 108 παράγραφος 3 της ΣΛΕΕ.

5.4. **Συμβατότητα της ενίσχυσης**

(470) Οι κρατικές ενισχύσεις κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ είναι κατά κανόνα ασυμβίβαστες με τη λειτουργία της εσωτερικής αγοράς, εκτός εάν μπορούν να υπαχθούν σε μία από τις παρεκκλίσεις που προβλέπονται στη ΣΛΕΕ.

(471) Τα μέτρα που αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 28 δεν αποτελούν καθεστώς ενισχύσεων, αλλά συνιστούν ad hoc ενίσχυση, διότι η συναλλαγή μίσθωσης εικάζεται ότι παρέχει ενίσχυση σε μια επιχείρηση, την Tartu Agro AS, η οποία προσδιορίζεται ως μισθωτής στην αρχική σύμβαση μίσθωσης.

(472) Σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ, δύνανται να θεωρηθούν ότι συμβιβάζονται με την εσωτερική αγορά οι ενισχύσεις για την προώθηση της ανάπτυξης ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων ή οικονομικών περιοχών, εφόσον δεν αλλοιώνουν τους όρους των συναλλαγών κατά τρόπο που θα αντέκειτο προς το κοινό συμφέρον.

(473) Ως εκ τούτου, οι συμβατές ενισχύσεις βάσει της εν λόγω διάταξης της Συνθήκης πρέπει i) να συμβάλλουν στην ανάπτυξη ορισμένης οικονομικής δραστηριότητας ή ορισμένων οικονομικών περιοχών και ii) να μην στρεβλώνουν τον ανταγωνισμό κατά τρόπο που θα αντέκειτο προς το κοινό συμφέρον.

(474) Σύμφωνα με την ανακοίνωση της Επιτροπής για τον καθορισμό των εφαρμοστέων κανόνων για την αξιολόγηση παράνομης κρατικής ενίσχυσης ([82]), κάθε παράνομη ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 1 στοιχείο στ) του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 πρέπει να αξιολογείται σύμφωνα με τα κείμενα που ισχύουν κατά τη στιγμή χορήγησης της ενίσχυσης.

([81]) ΕΕ L 236 της 23.9.2003, σ. 17.
([82]) ΕΕ C 119 της 22.5.2002, σ. 22.

(475) Παρότι η Εσθονία δεν προέβαλε επιχειρήματα σχετικά με τη συμβατότητα, η Tartu Agro AS ισχυρίζεται ότι η κρατική ενίσχυση είναι συμβατή με την εσωτερική αγορά λόγω της οικονομικής κατάστασης στο πλαίσιο της οποίας συνάφθηκε η σύμβαση μίσθωσης και του γεγονότος ότι η Tartu Agro AS λειτουργούσε ως κέντρο πολλαπλασιασμού σπόρων προς σπορά οι οποίοι πληρούν τα πρότυπα του ΟΟΣΑ και ως μονάδα μάθησης και διεξαγωγής δοκιμών για το Πανεπιστήμιο Βιοεπιστημών της Εσθονίας (αιτιολογικές σκέψεις 228 έως 230).

(476) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, δεδομένου ότι η Tartu Agro AS δραστηριοποιείται στον τομέα της δασοκομίας και στον πρωτογενή γεωργικό τομέα, το μέτρο πρέπει να εξεταστεί βάσει των κοινοτικών κατευθυντήριων γραμμών για τις κρατικές ενισχύσεις στον τομέα της γεωργίας και της δασοκομίας 2000-2006 ([83]) (στο εξής: κατευθυντήριες γραμμές 2000-2006) και των μεταγενέστερων κατευθυντήριων γραμμών (αιτιολογική σκέψη 480).

(477) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι η σύμβαση μίσθωσης δεν περιλαμβάνει χαρακτηριστικά που θα μπορούσαν να επιφέρουν βελτίωση την οποία η αγορά δεν μπορεί να επιτύχει από μόνη της ή να μεταβάλουν τη συμπεριφορά της Tartu Agro AS κατά τέτοιον τρόπο ώστε να επιδοθεί σε πρόσθετες δραστηριότητες, τις οποίες δεν θα ασκούσε χωρίς την ενίσχυση ή τις οποίες θα ασκούσε με περιορισμένο ή διαφορετικό τρόπο.

(478) Κατά κανόνα, οι κρατικές ενισχύσεις υπό τη μορφή αδικαιολόγητα χαμηλών μισθωμάτων εκτάσεων γης συνιστούν ενισχύσεις λειτουργίας καθώς μειώνουν τις συνήθεις λειτουργικές δαπάνες του δικαιούχου.

(479) Οι ενισχύσεις λειτουργίας θεωρούνται εκ πρώτης όψεως ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, ιδίως βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ ([84]).

(480) Συνάγεται, επομένως, ότι τα μέτρα δεν αντιμετωπίζουν διαπιστωθείσα ανεπάρκεια της αγοράς. Κατά συνέπεια, οι αρνητικές στρεβλωτικές επιπτώσεις στον ανταγωνισμό και στις συναλλαγές υπερτερούν των πιθανών θετικών επιπτώσεων των μέτρων. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή θεωρεί ότι αυτό το μέτρο δεν μπορεί να κηρυχθεί συμβατό βάσει των κατευθυντήριων γραμμών 2000-2006. Τα μέτρα αυτά δεν μπορούν να κηρυχθούν συμβατά βάσει των κοινοτικών κατευθυντήριων γραμμών για τις κρατικές ενισχύσεις στον τομέα της γεωργίας και δασοκομίας 2007-2013 ([85]), των κατευθυντήριων γραμμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις στον γεωργικό και τον δασονομικό τομέα και στις αγροτικές περιοχές για την περίοδο 2014-2020 ([86]) ούτε των κατευθυντήριων γραμμών της Επιτροπής του 2022 σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις στον γεωργικό και τον δασονομικό τομέα και στις αγροτικές περιοχές ([87]) που ισχύουν επί του παρόντος.

(481) Όσον αφορά τους ισχυρισμούς της Tartu Agro AS ότι τυχόν πλεονέκτημα αποτελούσε αποζημίωση για τις υπηρεσίες της και τη στρατηγική σημασία της για την Εσθονία, η Επιτροπή επισημαίνει ότι, παρότι η σύμβαση μίσθωσης περιλάμβανε όρους που υποχρέωναν την Tartu Agro AS να δραστηριοποιείται στον πρωτογενή γεωργικό τομέα, η σύμβαση μίσθωσης ή η σύμβαση πώλησης δεν καθόριζαν ποσοτικά προσδιορίσιμες υποχρεώσεις παροχής δημόσιας υπηρεσίας. Η σύμβαση μίσθωσης και η σύμβαση πώλησης προέβλεπαν μόνο την υποχρέωση της Tartu Agro AS να δραστηριοποιείται στον πρωτογενή γεωργικό τομέα και να διατηρεί συγκεκριμένο αριθμό εργαζομένων.

(482) Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές δεν ισχυρίστηκαν ούτε υπάρχουν άλλες ενδείξεις που να αποδεικνύουν ότι η Tartu Agro AS θα είχε ειδικές υποχρεώσεις παροχής δημόσιας υπηρεσίας από το 2004.

(483) Επιπλέον, η πρωτογενής γεωργική παραγωγή παρέχεται στην Εσθονία σε περιβάλλον αγοράς. Ειδικότερα, η μίσθωση της γεωργικής έκτασης συνδέεται με οικονομική δραστηριότητα. Όσον αφορά τους ισχυρισμούς σχετικά με τη σημασία της Tartu Agro AS για τον πολλαπλασιασμό σπόρων προς σπορά οι οποίοι πληρούν τα πρότυπα του ΟΟΣΑ, καθώς και τη μάθηση και τη διεξαγωγή δοκιμών στον τομέα αυτόν (αιτιολογικές σκέψεις 228 έως 230), οι στόχοι αυτοί δεν αποτελούσαν σαφώς καθορισμένες υποχρεώσεις παροχής δημόσιας υπηρεσίας. Επιπλέον, η πιθανή αποζημίωση για τις εν λόγω υπηρεσίες υπό μορφή μισθώματος χαμηλότερου από την αγοραία τιμή, ειδικότερα δε με τη σύνδεση του μισθώματος με την ενιαία στρεμματική ενίσχυση (αιτιολογική σκέψη 80), δεν υπολογίζεται ούτε καθορίζεται με αντικειμενικό και διαφανή τρόπο. Επιπλέον, ακόμη και αν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες που σχετίζονται με τους σπόρους προς σπορά, τη διεξαγωγή δοκιμών ή την έρευνα θα είχαν χρηματοδοτηθεί με την πώληση μιας οντότητας που επωφελείται από τη σύμβαση μίσθωσης με τίμημα κάτω από την αγοραία αξία, οι υπηρεσίες αυτές δεν αποκτήθηκαν μέσω διαφανούς και αμερόληπτης διαδικασίας διαγωνισμού (ενότητα 5.2.3.1).

([83]) ΕΕ C 28 της 1.2.2000, σ. 2.
([84]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 19ης Σεπτεμβρίου 2000, C-156/98, Γερμανία κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2000:467, σκέψη 30· απόφαση του Δικαστηρίου της 9ης Ιουνίου 2011, συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-71/09 P, C-73/09 P και C-76/09 P, Comitato «Venezia vuole vivere» κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2011:368, σκέψη 136 και απόφαση του Πρωτοδικείου της 8ης Ιουνίου 1995, T-459/93, Siemens κατά Επιτροπής, ECLI:EU:T:1995:100, σκέψη 48.
([85]) ΕΕ C 319 της 27.12.2006, σ. 1.
([86]) ΕΕ C 204 της 1.7.2014, σ. 1. Τροποποιήθηκαν με τις ανακοινώσεις που δημοσιεύθηκαν στην ΕΕ C 390 της 24.11.2015, σ. 4· ΕΕ C 139 της 20.4.2018, σ. 3 και ΕΕ C 403 της 9.11.2018, σ. 10.
([87]) ΕΕ C 485 της 21.12.2022, σ. 1.

(484) Σε κάθε περίπτωση, δεν καταδείχθηκε επαρκώς ότι το μέτρο ήταν αναγκαίο και αναλογικό για την επίτευξη τυχόν στόχων κοινού συμφέροντος. Η Εσθονία δεν προέβαλε κανένα επιχείρημα σχετικά με τη συμβατότητα και, σε κάθε περίπτωση, τα επίμαχα μέτρα πρέπει να θεωρηθούν ενίσχυση λειτουργίας. Επομένως, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι δεν συντρέχουν λόγοι ώστε να κηρυχθεί η ενίσχυση συμβατή με την εσωτερική αγορά υπό το πρίσμα του άρθρου 107 παράγραφος 3 της ΣΛΕΕ.

(485) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η εκμίσθωση της έκτασης από το υπουργείο στην Tartu Agro AS συνιστά κρατική ενίσχυση (ενότητα 5.2.6) και ότι είναι παράνομη (ενότητα 5.3) και ασυμβίβαστη (αιτιολογική σκέψη 484) με την εσωτερική αγορά βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.

5.5. **Ανάκτηση**

(486) Σύμφωνα με τη ΣΛΕΕ και την πάγια νομολογία των δικαστηρίων της Ένωσης, η Επιτροπή είναι αρμόδια να αποφασίσει αν το ενδιαφερόμενο κράτος μέλος πρέπει να τροποποιήσει ή να καταργήσει ενίσχυση εφόσον διαπιστωθεί ότι είναι ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά ([88]). Από την πάγια νομολογία των δικαστηρίων της Ένωσης προκύπτει επίσης ότι η υποχρέωση για το κράτος μέλος να καταργήσει ενίσχυση την οποία η Επιτροπή θεωρεί ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά αποσκοπεί στην επαναφορά στην πρότερη κατάσταση ([89]).

(487) Στο πλαίσιο αυτό, τα δικαστήρια της Ένωσης έχουν αποφανθεί ότι ο ανωτέρω στόχος επιτυγχάνεται όταν ο δικαιούχος αποδώσει τα ποσά που χορηγήθηκαν με τη μορφή παράνομων ενισχύσεων, χάνοντας έτσι το πλεονέκτημα που απολάμβανε στην εσωτερική αγορά έναντι των ανταγωνιστών, και τα πράγματα επανέλθουν στην κατάσταση προ της καταβολής της ενίσχυσης ([90]).

(488) Σύμφωνα με τη νομολογία, το άρθρο 16 παράγραφος 1 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 ορίζει ότι: «σε περίπτωση αρνητικής απόφασης για υπόθεση παράνομων ενισχύσεων, η Επιτροπή αποφασίζει την εκ μέρους του οικείου κράτους μέλους λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων για την ανάκτηση της ενίσχυσης από τον δικαιούχο».

(489) Κατά συνέπεια, δεδομένου ότι το υπό εξέταση μέτρο εφαρμόστηκε κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της ΣΛΕΕ και πρέπει να θεωρηθεί παράνομη και ασυμβίβαστη ενίσχυση, το ποσό της ενίσχυσης πρέπει να ανακτηθεί ώστε να αποκατασταθεί η κατάσταση της εσωτερικής αγοράς που επικρατούσε πριν από τη χορήγησή του.

(490) Βάσει της αιτιολογικής σκέψης 489, και λαμβανομένου υπόψη ότι οι εσθονικές αρχές προέβησαν σε ανάκτηση βάσει της αρχικής απόφασης, οι εσθονικές αρχές πρέπει να τηρήσουν την υποχρέωση αναστολής που υπέχουν και να προσδιορίσουν αν το ήδη ανακτηθέν ποσό αντιστοιχεί στο σύνολο της παράνομης και ασυμβίβαστης ενίσχυσης, με τόκους, ή αν απαιτείται μελλοντική ανάκτηση ή επιστροφή.

(491) Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η Εσθονία πρέπει να ανακτήσει κάθε ποσό που δεν καλύπτεται από την προηγούμενη ανάκτηση από την Tartu Agro AS μετά τη διακοπή της προθεσμίας παραγραφής, δηλαδή από τις 14 Αυγούστου 2004 (βλέπε ενότητα 5.5.1.), έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019, για τους λόγους που εξηγούνται στις αιτιολογικές σκέψεις 29 και 239 και στο συμπέρασμα στην αιτιολογική σκέψη 498.

5.5.1. *Προθεσμία παραγραφής*

(492) Το άρθρο 17 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 ορίζει ότι οι εξουσίες της Επιτροπής για ανάκτηση της ενίσχυσης υπόκεινται σε δεκαετή προθεσμία παραγραφής (στο εξής: προθεσμία παραγραφής).

(493) Στο άρθρο 17 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 διευκρινίζεται ότι κάθε ενέργεια της Επιτροπής ή κράτους μέλους που ενεργεί κατόπιν αίτησης της Επιτροπής, σε σχέση με την παράνομη ενίσχυση, διακόπτει την προθεσμία παραγραφής.

([88]) Απόφαση της 12ης Ιουλίου 1973, Επιτροπή κατά Γερμανίας, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, σκέψη 13.
([89]) Απόφαση της 21ης Μαρτίου 1990, Βέλγιο κατά Επιτροπής, C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, σκέψη 66.
([90]) Απόφαση της 17ης Ιουνίου 1999, Βέλγιο κατά Επιτροπής, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, σκέψεις 64 και 65.

(494) Η προθεσμία αυτή αρχίζει να προσμετράται από την ημέρα κατά την οποία η παράνομη ενίσχυση χορηγείται στον δικαιούχο ([91]). Θα πρέπει δε να επισημανθεί ότι η προθεσμία παραγραφής 10 ετών που προβλέπεται στο άρθρο 17 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 «ουδόλως συνιστά την έκφραση μιας γενικής αρχής μετατρέπουσας μια νέα ενίσχυση σε υφιστάμενη ενίσχυση, αλλά αποκλείει απλώς την ανάκτηση των ενισχύσεων που χορηγήθηκαν περισσότερο από μια δεκαετία πριν από την πρώτη παρέμβαση της Επιτροπής» ([92]). Εξ αυτού προκύπτει ότι, σύμφωνα με το άρθρο 17 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589, η Επιτροπή θα μπορούσε να διατάξει την ανάκτηση μόνο των ενισχύσεων που ωφέλησαν τον δικαιούχο κατά τη διάρκεια των 10 ετών που προηγήθηκαν της πρώτης δικής της ενέργειας.

(495) Στο πλαίσιο των υπό κρίση μέτρων, η σύμβαση μίσθωσης η οποία αφορούσε τη μίσθωση της γεωργικής έκτασης υπογράφηκε μεταξύ του υπουργείου και της Tartu Agro AS στις 16 Νοεμβρίου 2000 [αιτιολογική σκέψη 28 στοιχείο α)] και διατηρείται έκτοτε. Ωστόσο, οι όροι που διέπουν τον καθορισμό του μισθώματος αποτέλεσαν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης στις 14 Ιανουαρίου 2005, στις 21 Μαρτίου 2007 και στις 12 Μαΐου 2009. Επιπλέον, στις 29 Δεκεμβρίου 2020, το μίσθωμα αυξήθηκε μονομερώς από την Εσθονία (βλέπε αιτιολογική σκέψη 81).

(496) Η παράνομη ενίσχυση τέθηκε στη διάθεση της Tartu Agro AS όταν η μισθωμένη έκταση χορηγήθηκε, από την ημερομηνία προσχώρησης της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, στην Tartu Agro AS σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραία τιμή, δηλαδή όταν η πληρωμή του μισθώματος που ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή ήταν καταβλητέα δύο φορές ανά έτος, την 1η Ιουλίου και την 1η Δεκεμβρίου.

(497) Στο πλαίσιο των υπό εξέταση μέτρων, η Επιτροπή επικοινώνησε με τις εσθονικές αρχές σχετικά με τα εν λόγω μέτρα για πρώτη φορά στις 14 Αυγούστου 2014, έπειτα από καταγγελία που έλαβε στις 24 Ιουλίου 2014, οπότε η Επιτροπή διαβίβασε την καταγγελία στις εσθονικές αρχές και τις κάλεσε να υποβάλουν πληροφορίες και να διατυπώσουν παρατηρήσεις σχετικά με τους ισχυρισμούς του καταγγέλλοντος. Συνεπώς, η προθεσμία παραγραφής διακόπηκε στις 14 Αυγούστου 2004 από την ενέργεια της Επιτροπής της 14ης Αυγούστου 2014.

(498) Ως εκ τούτου, η παράνομη και ασυμβίβαστη ενίσχυση την οποία έλαβε η Tartu Agro AS μεταξύ της 14ης Αυγούστου 2004 και της 31ης Δεκεμβρίου 2019 πρέπει να ανακτηθεί.

(499) Για το προς ανάκτηση ποσό οφείλονται τόκοι, υπολογιζόμενοι σύμφωνα με το κεφάλαιο V του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004 της Επιτροπής ([93]), από την ημερομηνία κατά την οποία η ενίσχυση τέθηκε στη διάθεση του δικαιούχου έως την πλήρη ανάκτηση (στο εξής: τόκοι ανάκτησης).

5.5.2. *Γενικές αρχές του δικαίου της Ένωσης*

(500) Στο πλαίσιο των υπό κρίση μέτρων, η Επιτροπή θεωρεί αβάσιμους τους ισχυρισμούς της Tartu Agro AS ότι η ανάκτηση της ενίσχυσης θα αντέβαινε σε γενική αρχή του δικαίου της Ένωσης ([94]), και συγκεκριμένα στις αρχές της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και της ασφάλειας δικαίου. Η αρχή της προστασίας της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης αφορά κάθε πρόσωπο το οποίο μπορεί να έχει δικαιολογημένες και βάσιμες προσδοκίες, επειδή έλαβε ακριβή, ανεπιφύλακτη και συγκλίνουσα διαβεβαίωση από το αρμόδιο θεσμικό όργανο της Ευρωπαϊκής Ένωσης ([95]).

(501) Πρώτον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι δεν διαθέτει διακριτική ευχέρεια να παραιτηθεί από την ανάκτηση της παράνομης ενίσχυσης.

([91]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 12ης Ιανουαρίου 2023, Dobeles, C-702/20 και C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, σκέψεις 108-111.

([92]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 30ής Απριλίου 2002, Government of Gibraltar κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, T-195/01 και T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, σκέψη 13.

([93]) Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 794/2004 της Επιτροπής της 21ης Απριλίου 2004 σχετικά με την εφαρμογή του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 του Συμβουλίου περί λεπτομερών κανόνων για την εφαρμογή του άρθρου 108 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ L 140 της 30.4.2004, σ. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).

([94]) Άρθρο 16 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589.

([95]) Βλέπε απόφαση του Δικαστηρίου της 24ης Μαρτίου 2011, ISD Polska κ.λπ. κατά Επιτροπής, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, σκέψη 123 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία.

(502) Δεύτερον, όσον αφορά την προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ και την εφαρμογή των κανόνων για τις κρατικές ενισχύσεις στην Εσθονία, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης δεν μπορεί να επεκταθεί σε σημείο που να εμποδίζει γενικά την εφαρμογή ενός νέου κανόνα στα μελλοντικά αποτελέσματα καταστάσεων που γεννήθηκαν υπό το κράτος του προηγούμενου κανόνα ([96]). Επιπλέον, όπως καταδεικνύεται στις αιτιολογικές σκέψεις 468 και 469, τα μέτρα που έχουν ληφθεί πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας θεωρούνται υφιστάμενη ενίσχυση μόνον εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 1 στοιχείο β) του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589. Οι προϋποθέσεις αυτές είναι γνωστές, σαφείς, ακριβείς, σταθερές, βέβαιες και προβλέψιμες. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η προσχώρηση της Εσθονίας στην ΕΕ δεν θεμελιώνει δικαιολογημένη εμπιστοσύνη ή ασφάλεια δικαίου που θα εμπόδιζε την Επιτροπή να ανακτήσει την ενίσχυση.

(503) Επιπλέον, η Επιτροπή θεωρεί ότι, λόγω των εξαιρετικών χαρακτηριστικών της σύμβασης, δηλαδή της 25ετούς διάρκειας χωρίς όρο τιμαριθμικής αναπροσαρμογής, και των όρων που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις 62 και 64, η Tartu Agro AS θα έπρεπε να είχε λάβει υπόψη το ενδεχόμενο η σύμβαση μίσθωσης να παρείχε πλεονέκτημα που αποκλίνει από τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς. Ειδικότερα, λαμβανομένου υπόψη του ισχυρισμού της Tartu Agro AS ότι η σύμβαση μίσθωσης πραγματοποιήθηκε και ήταν συμβατή λόγω της στρατηγικής σημασίας της για την Εσθονία (αιτιολογική σκέψη 191), η Tartu Agro AS θα έπρεπε να είχε συνεκτιμήσει ότι η συμβατότητα της ενίσχυσης μπορεί να αξιολογηθεί αποκλειστικά από την Επιτροπή, ενώ δεν πραγματοποιήθηκε καμία κοινοποίηση ενίσχυσης.

(504) Τρίτον, όσον αφορά τον ισχυρισμό της Tartu Agro AS ότι η καθυστέρηση της έκδοσης της τελικής απόφασης θα μπορούσε, στην προκειμένη περίπτωση, να δημιουργήσει δικαιολογημένη εμπιστοσύνη από την πλευρά της Tartu Agro AS ότι θα εμπόδιζε την ανάκτηση από την Επιτροπή, η Επιτροπή επισημαίνει ότι επικοινώνησε με τις εσθονικές αρχές σχετικά με τα μέτρα αυτά στις 14 Αυγούστου 2014, έπειτα από καταγγελία που έλαβε στις 24 Ιουλίου 2014, τα μέτρα δεν αποτέλεσαν ποτέ αντικείμενο προηγούμενης έγκρισης από την Επιτροπή ([97]), αφορούν τομέα ο οποίος, αφενός, είναι ευάλωτος σε στρεβλώσεις του ανταγωνισμού, καθώς σ' αυτόν δραστηριοποιούνται κυρίως ΜΜΕ, και στον οποίο, αφετέρου, η Επιτροπή έχει θεσπίσει κατευθυντήριες γραμμές μετά την αρχική σύμβαση μίσθωσης (αιτιολογική σκέψη 476), τα μέτρα αφορούν ενίσχυση λειτουργίας η οποία εκ πρώτης όψεως δεν είναι συμβατή με την εσωτερική αγορά και η Επιτροπή εξέφρασε τις αμφιβολίες της στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας. Κατά συνέπεια, η Tartu Agro AS δεν μπορεί να ισχυριστεί λυσιτελώς ότι θα είχε βάσιμους λόγους να πιστεύει ότι οι αμφιβολίες της Επιτροπής δεν θα υφίσταντο. Επιπλέον, σύμφωνα με τη νομολογία ([98]), το γεγονός και μόνον ότι έχει παρέλθει μεγάλο χρονικό διάστημα από την αρχική σύμβαση μίσθωσης έως την απόφαση της Επιτροπής να κινήσει έρευνα δεν μπορεί αυτό καθαυτό να προσδώσει στο εν λόγω μέτρο τον αντικειμενικό χαρακτήρα υφιστάμενης ενίσχυσης, εάν πράγματι συνιστά ενίσχυση.

(505) Βάσει των αιτιολογικών σκέψεων 500 έως 504, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η ανάκτηση δεν αντιβαίνει στις γενικές αρχές του δικαίου της Ένωσης.

5.5.3. *Ποσοτικός προσδιορισμός του πλεονεκτήματος*

(506) Σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 1 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589, η Εσθονία οφείλει να λάβει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ανάκτηση της ενίσχυσης από την Tartu Agro AS. Οι εσθονικές αρχές πρέπει να προσδιορίσουν ποσοτικά:

α) τις ενισχύσεις που πρέπει να ανακτηθούν βάσει της μεθοδολογίας που καθορίζεται στην απόφαση (ενότητα 5.5.4)· και

β) το ακριβές ποσό των τόκων που πρέπει να ανακτηθούν από την ημερομηνία κατά την οποία η ενίσχυση τέθηκε στη διάθεση της Tartu Agro AS έως την ανάκτηση.

(507) Όπως συνάγεται στην ενότητα 5.2.6, τα μέτρα που αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 28 παρέχουν πλεονέκτημα, δεδομένου ότι το μίσθωμα ήταν χαμηλότερο από την τιμή αναφοράς (αιτιολογική σκέψη 422).

(508) Μολονότι το μίσθωμα είναι καταβλητέο δύο φορές ανά έτος, το πλεονέκτημα μπορεί να προσδιοριστεί ποσοτικά σε ετήσια βάση (βλέπε αιτιολογική σκέψη 421).

([96]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 11ης Δεκεμβρίου 2008, C-334/07 P, Επιτροπή κατά Freistaat Sachsen, ECLI:EU:C:2008:709, σκέψη 43· απόφαση του Δικαστηρίου της 14ης Ιανουαρίου 1987, C-278/84, Γερμανία κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:1987:2, σκέψη 36 και απόφαση του Δικαστηρίου της 20ής Σεπτεμβρίου 1988, C-203/86, Ισπανία κατά Συμβουλίου, ECLI:EU:C:1988:420, σκέψη 19.

([97]) Βλέπε απόφαση του Δικαστηρίου της 20ής Μαρτίου 1997, Land Rheinland-Pfalz κατά Alcan Deutschland, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, σκέψη 25· και απόφαση του Δικαστηρίου της 8ης Δεκεμβρίου 2011, France Télécom κατά Επιτροπής, C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, σκέψεις 58-60.

([98]) Απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 30ής Απριλίου 2002, Government of Gibraltar κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, T-195/01 και T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, σκέψη 129.

(509) Η προθεσμία παραγραφής διακόπηκε στις 14 Αυγούστου 2004 από την ενέργεια της Επιτροπής κατά την εν λόγω ημερομηνία (αιτιολογική σκέψη 497). Ως εκ τούτου, η Εσθονία πρέπει να ανακτήσει την ενίσχυση που έλαβε η Tartu Agro AS από τις 14 Αυγούστου 2004 έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019 (βλέπε αιτιολογικές σκέψεις 29 και 240).

(510) Επιπλέον, κατά τον ποσοτικό προσδιορισμό των ευνοϊκών πληρωμών που πραγματοποιήθηκαν πριν από την 1η Ιανουαρίου 2011, ημερομηνία κατά την οποία η Εσθονία κατέστη μέλος της ζώνης του ευρώ, οι πληρωμές πρέπει να μετατραπούν σε τιμές σε ευρώ με τη χρήση των κατάλληλων ισοτιμιών μετατροπής, δηλαδή της επίσημης μηνιαίας λογιστικής ισοτιμίας της Επιτροπής, κατά τον χρόνο της συναλλαγής ([99]).

(511) Ο ποσοτικός προσδιορισμός του πλεονεκτήματος πρέπει να βασίζεται στην ετήσια διαφορά μεταξύ της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων και του ετήσιου μισθώματος που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS. Οι προσαρμογές και οι μετατροπές που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις 390 και 415 πρέπει να πραγματοποιηθούν πριν από τον υπολογισμό της διαφοράς.

(512) Η Επιτροπή επισημαίνει, για λόγους σαφήνειας, όσον αφορά τους ισχυρισμούς της Tartu Agro AS, ότι οι ακόλουθες προσαρμογές δεν πρέπει να πραγματοποιηθούν:

α) η υποχρέωση καταβολής του έγγειου φόρου δεν πρέπει να προστεθεί στο καταβληθέν μίσθωμα (ενότητα 5.2.3.3.2.6.3)·

β) η δέσμευση για δαπάνες συντήρησης, δηλαδή η υποχρέωση καταβολής ετήσιων δαπανών συντήρησης που αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 68 στοιχείο β) (ενότητα 5.2.3.3.2.6.4)· και

γ) οποιαδήποτε επένδυση πραγματοποιείται για άλλους λόγους πέραν της δέσμευσης για επενδύσεις.

(513) Για το 2004, η αγοραία τιμή πρέπει να βασίζεται στην εκτίμηση της έκθεσης Uus Maa [βλέπε αιτιολογική σκέψη 127 στοιχείο β) και αιτιολογικές σκέψεις 128, 331, 332 και 404]. Ακόμη και αν η Επιτροπή ακολούθησε λογική, συνεκτική και συνετή προσέγγιση, όπως εξηγείται στις αιτιολογικές σκέψεις 404 και 428, το αγοραίο μίσθωμα αναφοράς ανέρχεται σε 10 EUR ανά εκτάριο.

(514) Το 2004, και πάλι σύμφωνα με μια λογική, συνεκτική και συνετή προσέγγιση, η κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων μειώνεται κατά 20 %, λαμβανομένου υπόψη του μέγιστου εύρους ακρίβειας των αποτιμήσεων (αιτιολογική σκέψη 410). Το ετήσιο πλεονέκτημα είναι η διαφορά μεταξύ:

α) του ετήσιου μισθώματος που πράγματι κατέβαλε η Tartu Agro AS σύμφωνα με την αιτιολογική σκέψη 511· και

β) της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων σύμφωνα με τις αιτιολογικές σκέψεις 513 και 517.

(515) Ο ακόλουθος πίνακας (βλέπε πίνακα 21) καταδεικνύει το ετήσιο πλεονέκτημα το 2004 σύμφωνα με τις αιτιολογικές σκέψεις 506 έως 518.

Πίνακας 21

Απόδειξη του υπολογισμού του ετήσιου πλεονεκτήματος το 2004

Έτος	Καταβληθέν μίσθωμα	Η δέσμευση για επενδύσεις που πράγματι καταβλήθηκαν από την Tartu Agro AS	Αγοραίο μίσθωμα αναφοράς (EUR/ha)(Uus Maa)	Εκτάρια (Επιλέξιμη έκταση για ενίσχυση της ΚΓΠ)	Δείκτης αναφοράς της αγοράς (EUR/ha)(Έκθεση της Uus Maa)	Διαφορά
	Α (αιτιολογική σκέψη 85)	Β (αιτιολογική σκέψη 99)	Γ = Δ *0,8 * Ε	Δ (αιτιολογική σκέψη 87)	Ε (αιτιολογική σκέψη 331)	ΣΤ = Γ – (Α + Β)
2004	[…]	[…]	23 367,84	2 920,98	10,00	[…]

([99]) Η επίσημη μηνιαία λογιστική ισοτιμία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την ισοτιμία EUR/EEK είναι 15,6466 από τον Φεβρουάριο του 1999.

(516) Από το 2005 η κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων πρέπει να βασίζεται στις πραγματικές τιμές μίσθωσης εκτάσεων γης με βάση τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου σύμφωνα με την αιτιολογική σκέψη 335, όπως παρουσιάζεται στην αιτιολογική σκέψη 110. Μολονότι η Επιτροπή επέλεξε συστηματικά μια συνετή προσέγγιση κατά την αξιολόγηση των μέτρων (βλέπε π.χ. αιτιολογικές σκέψεις 346 και 388), τα στοιχεία του συμβουλίου κτηματολογίου πρέπει να μειωθούν κατά 10 % προκειμένου να διασφαλιστεί ότι μόνο ένα πρόδηλο σφάλμα στην τιμή μίσθωσης θεωρείται ότι δημιουργεί πλεονέκτημα, λαμβανομένου υπόψη ότι η πλέον πρόσφατη έκθεση εμπειρογνωμόνων, η έκθεση της Domus, αναφέρει ότι η ακρίβεια της αποτίμησής της είναι ± 10 % [αιτιολογική σκέψη 424 στοιχείο β)]. Η Επιτροπή θεωρεί ότι, δεδομένου ότι ο δείκτης αναφορά για την αγοραία τιμή των μισθωμάτων δεν βασίζεται σε θεωρητική τιμή, αλλά σε τιμές από ανοικτή και άνευ όρων διαδικασία δημόσιας υποβολής προσφορών (αιτιολογική σκέψη 314), πρέπει να γίνει ανεκτό το προαναφερθέν περιθώριο για το αγοραίο μίσθωμα αναφοράς.

(517) Από το 2005 η κατάλληλη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων πρέπει:

α) να μειωθεί κατά 10 % για τους λόγους που εξηγούνται ανωτέρω (βλέπε αιτιολογική σκέψη 516)· και

β) να καθοριστεί ανά πενταετία από το 2005 για τα επόμενα πέντε έτη, δηλαδή η ετήσια προσαρμοσμένη αγοραία τιμή αναφοράς των μισθωμάτων πρέπει να υπολογιστεί για τα έτη 2005, 2010, 2015.

(518) Το ετήσιο πλεονέκτημα είναι η διαφορά μεταξύ:

α) του ετήσιου μισθώματος που πράγματι κατέβαλε η Tartu Agro AS σύμφωνα με την αιτιολογική σκέψη 511· και

β) της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων σύμφωνα με τις αιτιολογικές σκέψεις 513 και 517.

Ο ακόλουθος πίνακας (βλέπε πίνακα 22) καταδεικνύει το ετήσιο πλεονέκτημα μεταξύ των ετών 2005 και 2019 σύμφωνα με τις αιτιολογικές σκέψεις 506 έως 518.

Πίνακας 22

Απόδειξη του υπολογισμού του ετήσιου πλεονεκτήματος από την περίοδο 2005-2019

Έτος	Καταβληθέν μίσθωμα	Η δέσμευση για επενδύσεις που πράγματι καταβλήθηκαν από την Tartu Agro AS	Αγοραίο μίσθωμα αναφοράς (EUR/ha)(συμβούλιο κτηματολογίου)	Εκτάρια(επιλέξιμα για ενίσχυση της ΚΓΠ)	Δείκτης αναφοράς της αγοράς (EUR/ha)(Συμβούλιο κτηματολογίου) Καθορίζεται ανά πενταετία	Διαφορά
	A (αιτιολογική σκέψη 85)	B (αιτιολογική σκέψη 99)	Γ = Δ * 0,9 * E	Δ (αιτιολογική σκέψη 87)	E (αιτιολογική σκέψη 111)	ΣΤ = Γ – (A + B)
2005	[…]	[…]	91 813,23	[…]	34,60	[…]
2006	[…]	[…]	90 673,50	[…]	34,60	[…]
2007	[…]	[…]	90 673,31	[…]	34,60	[…]
2008	[…]	[…]	90 607,62	[…]	34,60	[…]
2009	[…]	[…]	90 596,67	[…]	34,60	[…]
2010	[…]	[…]	95 893,89	[…]	36,58	[…]
2011	[…]	[…]	95 196,37	[…]	36,58	[…]
2012	[…]	[…]	95 557,57	[…]	36,58	[…]
2013	[…]	[…]	95 357,44	[…]	36,58	[…]
2014	[…]	[…]	95 811,94	[…]	36,58	[…]
2015	[…]	[…]	283 772,68	[…]	107,63	[…]
2016	[…]	[…]	283 776,22	[…]	107,63	[…]
2017	[…]	[…]	283 874,02	[…]	107,63	[…]
2018	[…]	[…]	283 489,13	[…]	107,63	[…]
2019	[…]	[…]	282 979,50	[…]	107,63	[…]

(519) Σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589, οι τόκοι προς ανάκτηση πρέπει να υπολογίζονται από την ημερομηνία κατά την οποία η ενίσχυση τέθηκε στη διάθεση του δικαιούχου μέχρι την πραγματική ανάκτησή της. Η ενίσχυση τίθεται στη διάθεση της Tartu Agro AS δύο φορές ετησίως, την 1η Ιουλίου και την 1η Δεκεμβρίου κάθε έτους, διότι η πληρωμή του μισθώματος ήταν καταβλητέα τις συγκεκριμένες ημέρες (βλέπε αιτιολογική σκέψη 496).

5.5.4. *Μεθοδολογία για τον ποσοτικό προσδιορισμό του ποσού προς ανάκτηση*

(520) Το προς ανάκτηση ποσό, όπως καταδεικνύεται στην ενότητα 5.5.3, πρέπει να υπολογιστεί από τις εθνικές αρχές με βάση την ετήσια διαφορά μεταξύ της αγοραίας τιμής αναφοράς των μισθωμάτων και του μισθώματος που πράγματι κατέβαλε η Tartu Agro AS ως εξής:

$$\sum_{n=2005}^{n.\ max\ 2025} (a\ x\ MpL_n x\ haC_n - (Rp_n\ ))$$

Όπου για το 2004:

α) MpL_n είναι, σύμφωνα με την αιτιολογική σκέψη 322, η μέση κατάλληλη αγοραία τιμή βάσει εκτίμησης της έκθεσης της Uus Maa (EUR/ha)·

β) haC_n είναι, σύμφωνα με την αιτιολογική σκέψη 339, ο αριθμός των μισθωμένων εκταρίων που ήταν επιλέξιμα για να λάβουν στήριξη της ΚΓΠ το 2004, όπως παρουσιάζεται στην αιτιολογική σκέψη 87·

γ) *a* είναι, σύμφωνα με την αιτιολογική σκέψη 513, συντελεστής 0,80 προκειμένου να ληφθεί υπόψη το μέγιστο εύρος ακρίβειας των αποτιμήσεων·

δ) Rp_n είναι η πληρωμή του μισθώματος που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS, συμπεριλαμβανομένης της δέσμευσης για επενδύσεις που πράγματι χρηματοδοτήθηκαν από την Tartu Agro AS το 2004, όπως προσαρμόστηκε σύμφωνα με τις αιτιολογικές σκέψεις 390 και 415 και παρουσιάζεται στην αιτιολογική σκέψη 99·

Τέλος, δεδομένου ότι για το 2004 και λόγω της προθεσμίας παραγραφής, η ανάκτηση μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο από τις 14 Αυγούστου 2004, θα πρέπει να εφαρμοστεί επιμερισμός ανά μήνα.

Όπου, για τα έτη από το 2005 έως το 2019:

α) MpL_n είναι, σύμφωνα με την αιτιολογική σκέψη 322, η μέση κατάλληλη αγοραία τιμή βάσει εκτίμησης των μέσων τελών χρήσης του συμβουλίου κτηματολογίου (EUR/ha) σε όλες τις κομητείες, όπως παρουσιάζεται στην αιτιολογική σκέψη 111, ο οποίος καθορίζεται ανά πενταετία από το 2005 έως ότου η Εσθονία άρει τα μέτρα·

β) haC_n είναι, σύμφωνα με την αιτιολογική σκέψη 339, ο αριθμός των μισθωμένων εκταρίων που ήταν επιλέξιμα για να λάβουν στήριξη της ΚΓΠ σε ένα δεδομένο έτος ν από το 2005, όπως παρουσιάζεται στην αιτιολογική σκέψη 87·

γ) *a* είναι, σύμφωνα με την αιτιολογική σκέψη 513, συντελεστής 0,90 προκειμένου να διασφαλιστεί ότι μόνο πρόδηλο σφάλμα στο μίσθωμα θεωρείται ότι δημιουργεί πλεονέκτημα·

δ) Rp_n είναι η πληρωμή του μισθώματος που πράγματι καταβλήθηκε από την Tartu Agro AS, συμπεριλαμβανομένης της δέσμευσης για επενδύσεις που πράγματι χρηματοδοτήθηκαν από την Tartu Agro AS σε ένα δεδομένο έτος ν, όπως προσαρμόστηκε σύμφωνα με τις αιτιολογικές σκέψεις 390 και 415 και παρουσιάζεται στην αιτιολογική σκέψη 99.

6. **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ**

(521) Η Δημοκρατία της Εσθονίας έθεσε παράνομα σε εφαρμογή τα μέτρα στην υπό εξέταση υπόθεση (αιτιολογική σκέψη 28) κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της ΣΛΕΕ (αιτιολογική σκέψη 469).

(522) Η ενίσχυση υπό τη μορφή εκμίσθωσης γεωργικής έκτασης με μίσθωμα χαμηλότερο από την αγοραία τιμή υπέρ της Tartu Agro AS είναι ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά (αιτιολογική σκέψη 485) και πρέπει να ανακτηθεί από τις 14 Αυγούστου 2004 έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019 (αιτιολογικές σκέψεις 497 και 509) μαζί με τους τόκους ανάκτησης (αιτιολογική σκέψη 499).

(523) Το ακριβές ποσό της ενίσχυσης που πρέπει να ανακτηθεί από την Tartu Agro AS πρέπει να καθοριστεί από τις εθνικές αρχές σε συνεργασία με την Επιτροπή στο πλαίσιο της διαδικασίας ανάκτησης,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ:

Άρθρο 1

Η κρατική ενίσχυση, την οποία έθεσε σε εφαρμογή η Δημοκρατία της Εσθονίας από τις 14 Αυγούστου 2004 έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019 με τη μορφή μίσθωσης γεωργικής έκτασης έναντι μισθώματος χαμηλότερου από την αγοραία τιμή υπέρ της Tartu Agro AS, η οποία χορηγήθηκε παράνομα κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, είναι ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά.

Άρθρο 2

Η Δημοκρατία της Εσθονίας ανακτά από την Tartu Agro AS την ενίσχυση που αναφέρεται στο άρθρο 1.

Άρθρο 3

Για τα προς ανάκτηση ποσά οφείλονται τόκοι από την ημερομηνία που τέθηκαν στη διάθεση της Tartu Agro AS μέχρι τον χρόνο της πραγματικής ανάκτησής τους. Οι τόκοι επί του προς ανάκτηση ποσού υπολογίζονται με τη μέθοδο του ανατοκισμού σύμφωνα με το κεφάλαιο V του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004, όπως τροποποιήθηκε.

Άρθρο 4

Η ανάκτηση των ενισχύσεων που χορηγήθηκαν στο πλαίσιο του μέτρου που αναφέρεται στο άρθρο 1 είναι άμεση και πραγματική.

Άρθρο 5

Η Δημοκρατία της Εσθονίας διασφαλίζει την εκτέλεση της παρούσας απόφασης εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία κοινοποίησής της.

Άρθρο 6

Εντός δύο μηνών από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης, η Δημοκρατία της Εσθονίας υποβάλλει στην Επιτροπή τις ακόλουθες πληροφορίες:

α) το συνολικό ποσό (αρχικό κεφάλαιο και τόκους ανάκτησης) που θα πρέπει να ανακτηθεί από τον δικαιούχο·

β) λεπτομερή περιγραφή των μέτρων που έχει ήδη λάβει και προγραμματίσει ώστε να συμμορφωθεί με την παρούσα απόφαση· και

γ) έγγραφα που αποδεικνύουν ότι έχει δοθεί εντολή στον δικαιούχο να επιστρέψει την ενίσχυση.

Άρθρο 7

Η Δημοκρατία της Εσθονίας τηρεί ενήμερη την Επιτροπή σχετικά με την πρόοδο των εθνικών μέτρων που ελήφθησαν για την εκτέλεση της παρούσας απόφασης μέχρι να ολοκληρωθεί η ανάκτηση της ενίσχυσης που αναφέρεται στο άρθρο 1. Υποβάλλει αμέσως, έπειτα από απλό αίτημα της Επιτροπής, πληροφορίες σχετικά με τα μέτρα που έχει ήδη λάβει και προγραμματίσει για να συμμορφωθεί με την παρούσα απόφαση. Διαβιβάζει επίσης λεπτομερείς πληροφορίες για τα ποσά των ενισχύσεων και των τόκων ανάκτησης που έχουν ήδη ανακτηθεί από τον δικαιούχο.

Άρθρο 8

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στη Δημοκρατία της Εσθονίας.

Η Επιτροπή μπορεί να δημοσιεύσει τα ποσά των ενισχύσεων και των τόκων ανάκτησης που θα ανακτηθούν κατ' εφαρμογή της παρούσας απόφασης, με την επιφύλαξη του άρθρου 30 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 του Συμβουλίου.

Εάν η απόφαση περιέχει εμπιστευτικές πληροφορίες που δεν πρέπει να δημοσιευθούν, παρακαλείσθε να ενημερώσετε την Επιτροπή εντός δεκαπέντε εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της. Εάν η Επιτροπή δεν λάβει σχετική αιτιολογημένη αίτηση εντός της εν λόγω προθεσμίας, θα θεωρηθεί ότι συμφωνείτε να δημοσιευθεί το πλήρες κείμενο της απόφασης. Η αίτησή σας, στην οποία θα αναφέρονται οι σχετικές πληροφορίες, θα πρέπει να σταλεί ηλεκτρονικά στη διεύθυνση:

European Commission
Directorate-General Competition
State Aid Greffe
1049 Bruxelles/Brussel
BELGIQUE/BELGIË
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Βρυξέλλες, 25 Νοεμβρίου 2024.

Για την Επιτροπή
Margrethe VESTAGER
Εκτελεστική Αντιπρόεδρος