2025/1270

2025.7.2.

A BIZOTTSÁG (EU) 2025/1270 HATÁROZATA

(2024. november 25.)

az Észtország által a Tartu Agro AS javára nyújtott állítólagos jogellenes támogatásról szóló SA.39182 (2017/C) (korábbi 2017/NN) (korábbi 2014/CP) számú állami támogatásra vonatkozó intézkedésekről

(az értesítés a C(2024) 8047. számú dokumentummal történt)

(Csak az angol nyelvű szöveg hiteles)

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre és különösen annak 108. cikke (2) bekezdésének első albekezdésére,

miután az említett rendelkezés(ek)nek megfelelően felhívta az érdekelt feleket észrevételeik megtételére ([1]), és tekintettel a benyújtott észrevételekre,

mivel:

1. ELJÁRÁS

(1) A Bizottsághoz 2014. július 24-én benyújtott panaszban a Bizottságot arról tájékoztatták, hogy a vidékfejlesztési minisztérium (korábban az észt mezőgazdasági minisztérium, jelenleg regionális és mezőgazdasági minisztérium) (a továbbiakban: minisztérium) állítólag jogellenes állami támogatást nyújtott a Tartu Agro AS javára. A panaszt a Bizottság 2014. július 28-án vette nyilvántartásba.

(2) A panaszos szerint a minisztérium jogellenes állami támogatást nyújtott a Tartu Agro AS-nek a Tartu megyében található mezőgazdasági földterületek bérleti díján keresztül, amelynek összege a bérleti szerződés 2000-es kezdete óta a piaci ár alatt volt.

(3) A Bizottság 2014. augusztus 14-én továbbította a panaszt az észt hatóságok részére, és felkérte őket arra, hogy nyújtsanak be tájékoztatást és észrevételeket a panaszos állításaival kapcsolatban. Az észt hatóságok 2014. október 3-án küldték meg válaszukat.

(4) A Bizottság 2017. február 27-i levelében tájékoztatta Észtországot arról, hogy az Európai Unió működéséről szóló szerződés (a továbbiakban: EUMSZ) 108. cikkének (2) bekezdésében meghatározott eljárás (a továbbiakban: vizsgálati eljárás) megindításáról döntött a fenti ügyben.

(5) A vizsgálati eljárás megindításáról szóló bizottsági határozatot (a továbbiakban: az eljárás megindításáról szóló határozat) ([2]) közzétették az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* ([3]), és a Bizottság felkérte az érdekelt feleket, hogy az eljárás megindításáról szóló határozat közzétételétől számított egy hónapon belül nyújtsák be észrevételeiket.

(6) 2017. április 21-én az észt hatóságok benyújtották az észrevételeiket.

(7) A Bizottsághoz az érdekelt felektől is érkeztek észrevételek két alkalommal. Ezeket az észrevételeket a Bizottság 2017. május 10-én és 2017. május 12-én továbbította az észt hatóságoknak. Az észt hatóságok 2018. június 28-án nyújtották be észrevételeiket.

(8) 2017. június 11-én a panaszos további észrevételeket nyújtott be, amelyek öt mellékletből álltak. Mivel ezek közül három mellékletet nem lehetett megnyitni, a panaszos 2017. június 19-én ismételten benyújtotta őket. Ezeket az észrevételeket a Bizottság 2017. július 3-án továbbította az észt hatóságoknak. Az észt hatóságok 2017. július 21-én megküldték észrevételeiket.

(9) A Tartu Agro AS 2017. augusztus 30-i levelében felvette a kapcsolatot a Bizottsággal. A Bizottság 2017. szeptember 11-i levelében megküldte válaszát.

([1]) HL C 103., 2017.4.1., 4. o.
([2]) A Bizottság 2017. február 27-i C(2017) 1286 final határozata (HL C 103., 2017.4.1., 4. o.).
([3]) HL C 103., 2017.4.1., 4. o.

(10) A panaszos 2018. január 9-én, 2019. január 30-án és 2019. július 14-én levélben vette fel a kapcsolatot a Bizottsággal. A Bizottság 2018. február 7-én, 2019. március 1-jén, illetve 2019. július 17-én levélben válaszolt.

(11) 2019. február 7-én telekonferenciát tartottak az észt hatóságokkal.

(12) A Bizottság 2019. február 15-én kiegészítő tájékoztatást kért az észt hatóságoktól, amire az észt hatóságok 2019. április 17-én válaszoltak.

(13) 2020. január 24-én a Bizottság elfogadta első végleges határozatát, amelyben megállapította, hogy Észtország jogellenesen, az EUMSZ 108. cikke (3) bekezdésének megsértésével nyújtott állami támogatást mezőgazdasági földterületek piaci ár alatti bérleti díja formájában a Tartu Agro AS részére (a továbbiakban: eredeti határozat) ([4]).

(14) A Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett bérleti díjon kívül a földfejlesztési rendszerbe történő beruházások 50 %-át és az éves földadók 100 %-át figyelembe kellett volna venni a bérleti díj kifizetésének részeként. A Bizottság a piaci ár megállapításához becslést használt, amely egy külső szakértő értékelő jelentésében (az Uus Maa-jelentés) szereplő becsült ártartomány, valamint az észt statisztikai hivatal adatainak átlaga, az időszaktól függően.

(15) Az eredeti határozat arra a következtetésre jutott, hogy Észtországnak meg kell szüntetnie az intézkedést, és vissza kell fizettetnie a Tartu Agro AS számára nyújtott jogellenes támogatást, kivéve, ha a támogatást olyan konkrét projektre nyújtották, amely a támogatás nyújtásának időpontjában megfelelt a csoportmentességi rendeletek, a de minimis rendelet vagy a Bizottság által jóváhagyott támogatási program valamennyi feltételének (az eredeti határozat (17) preambulumbekezdése). Az észt hatóságok végrehajtották az eredeti határozatot. Nevezetesen visszatérítették a jogellenes támogatást, és 2020. december 29-én az észt hatóságok az eredeti határozatban előírt módszertannak megfelelően megemelték a bérleti díjat, 2020. január 1-jétől visszamenőleges hatállyal.

(16) 2021. július 13-án a Törvényszék teljes egészében megsemmisítette az eredeti határozatot ([5]) (a továbbiakban: a Törvényszék ítélete).

(17) 2022. szeptember 29-én az észt hatóságok levelet küldtek a Bizottságnak a Törvényszék ítéletével kapcsolatban. A Bizottság 2022. október 7-én válaszolt az észt hatóságoknak.

(18) Az észt hatóságok 2022. október 13-án a Bizottság 2022. október 7-i levelére 2022. október 12-én kelt levelükben válaszoltak. A Bizottság 2022. november 16-án válaszolt az észt hatóságoknak.

(19) 2022. november 22-én a Tartu Agro AS levelet küldött a Bizottságnak, amelyben kifejtette álláspontját a Törvényszék ítéletével és az előny számszerűsítésének módszerével kapcsolatban. 2022. december 14-én a Bizottság válaszolt a Tartu Agro AS-nek, és továbbította ezt a levelet az észt hatóságoknak, valamint kérte az észt hatóságok észrevételeit. Ezt követően a Bizottság 2022. december 22-én további tájékoztatást kért az észt hatóságoktól. Az észt hatóságok 2023. február 3-án kelt levelükben 2023. február 6-án benyújtották észrevételeiket. 2023. április 17-én a Tartu Agro AS levelet küldött a Bizottságnak, amelyben kifejtette nézeteit és észrevételeit az észt hatóságok 2023. február 6-i beadványával kapcsolatban.

(20) 2023. június 5-én a Bizottság szolgálatai felkérték az észt hatóságokat annak megerősítésére, hogy 2023. február 6-i levelük nem tartalmaz bizalmas információkat. Az észt hatóságok 2023. június 13-án válaszoltak a Bizottságnak, megerősítve, hogy beadványuk nem tartalmaz bizalmas információkat.

(21) A Bizottság szolgálatai 2023. június 26-án továbbították az észt hatóságok 2023. február 6-i levelét a Tartu Agro AS-nek. 2023. július 25-én a Tartu Agro AS válaszolt a Bizottság 2023. június 26-i levelére, és találkozót kért a bizottsági hatóságokkal.

([4]) A Bizottság (EU) 2021/104 határozata (2020. január 24.) az AS Tartu Agro részére nyújtott, SA. 39182 (2017/C) (korábbi 2017/NN) (korábbi 2014/CP) számú állítólagos jogellenes támogatásról (HL L 35., 2021.2.1., 2. o., ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) A Törvényszék 2022. július 13-i ítélete, Tartu Agro kontra Bizottság, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) 2023. szeptember 27-én konferenciahívásra került sor a Bizottság szolgálatai és a Tartu Agro AS között.

(23) 2023. október 3-án a Tartu Agro AS írásban megküldte a 2023. szeptember 27-i konferenciahívás során szóban elhangzott prezentációját.

(24) 2023. október 24-én a Tartu Agro AS levélben kiegészítő dokumentumokat tartalmazó észrevételeket küldött a Bizottságnak.

(25) 2024. május 16-án a tallinni közigazgatási bíróság elutasította a Tartu Agro AS keresetét a 3–20–620. sz. ügyben a visszafizettetett jogellenes támogatás visszatérítése tárgyában.

(26) Észtország kivételes jelleggel lemondott az EUMSZ-nek az 1. tanácsi rendelet ([6]) 3. cikkével összefüggésben értelmezett 342. cikkéből eredő jogairól, és beleegyezett abba, hogy e határozat (a továbbiakban: határozat) elfogadása és az arról szóló értesítés angol nyelven történjen.

2. LEÍRÁS

2.1. A kedvezményezett

(27) A kedvezményezett a Tartu Agro AS, amely jelenleg az elsődleges mezőgazdasági és erdészeti ágazatokban működő korlátolt felelősségű társaság. Többek között tejet, húst és gabonaféléket állít elő ([7]).

2.2. Az intézkedések és a határozat hatálya

(28) Az Észtország által a Tartu Agro AS javára nyújtott intézkedések (a továbbiakban: intézkedések) a következőkből állnak:

a) a minisztérium és a Tartu Agro AS (a továbbiakban együttesen: felek) között 2000. november 16-án aláírt, meghívásos közbeszerzési eljárás (a továbbiakban: közbeszerzési eljárás) eredményén alapuló, 25 évre szóló bérleti szerződés (a továbbiakban: eredeti bérleti szerződés) (az eljárás megindításáról szóló határozat (8) preambulumbekezdése), nevezetesen annak kedvező eredeti bérleti díja (a továbbiakban: bérleti díj) és az időtartam alatti díjkiigazításokra vonatkozó rendelkezések (a továbbiakban: a földterület eredeti bérbeadása);

b) a 2004. május 1-je óta újratárgyalt vagy egyoldalúan megemelt előnyös bérleti díj (kivéve az észt hatóságok által 2020. december 29-én hozott és 2020. január 1-jétől az eredeti határozat végrehajtása érdekében alkalmazott egyoldalú és visszamenőleges emelést – lásd a (15) és (29) preambulumbekezdést); valamint

c) eltérések a szokásos piaci gyakorlattól, amikor Észtország a módosított eredeti bérleti szerződés (a továbbiakban: bérleti szerződés) rendelkezéseit alkalmazta, nevezetesen az a tény, hogy az éves bérletidíj-emeléseket nem hajtották végre a bérleti szerződésnek megfelelően, és a bérleti díjat Észtország nem emelte annak ellenére, hogy Észtország 2004-ben csatlakozott az EU-hoz.

(29) A Bizottság úgy véli, hogy az eljárás megindításáról szóló határozat és következésképpen e határozat hatálya a bérleti szerződés felei (azaz Észtország és a Tartu Agro AS) által megtárgyalt és végrehajtott intézkedésekre terjed ki. Az Észtország által 2020. december 29-én az eredeti határozat végrehajtása érdekében végrehajtott egyoldalú és visszamenőleges módosítás jelentősen módosította a bérleti szerződést. Ezért ez a jelentős módosítás nem tartozik e határozat hatálya alá. A Tartu Agro számára 2020. január 1-jétől nyújtott esetleges további előnyöket ezért külön kell megvizsgálni, mivel az ilyen előnyök, ha vannak ilyenek, az (EU) 2015/1589 tanácsi rendelet ([8]) 1. cikkének c) pontja értelmében „új támogatásnak” minősülnének.

([6]) A Tanács 1. rendelete az Európai Gazdasági Közösség által használt nyelvek meghatározásáról (HL 17., 1958.10.6., 385/58. o., ELI: https://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).

([7]) Lásd a kedvezményezett honlapját: http://www.tartuagro.ee/.

([8]) A Tanács (EU) 2015/1589 rendelete (2015. július 13.) az Európai Unió működéséről szóló szerződés 108. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról (a továbbiakban: (EU) 2015/1589 rendelet) (HL L 248., 2015.9.24., 9. o., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3. Előzmények és a Tartu Agro AS bemutatása

(30) A Tartu Agro AS – eredetileg tartui állami gazdaság – egy állami gazdaság jogutódja, amelyet az Észt Legfelsőbb Tanács 1992. évi határozata ([9]) hozott létre vetőmagtermesztés és állatállománnyal kapcsolatos kutatás céljából.

(31) 1997-ben a tartui állami gazdaságot átalakították a Tartu Agro AS korlátolt felelősségű társasággá.

(32) 2000. november 16-án a minisztérium 25 évre bérbe adta a Tartu Agro AS-nek a Tähtvere településen található, összesen 3 089,17 hektárnyi mezőgazdasági földterületet.

(33) 2001 augusztusában az állam úgy döntött, hogy eladja a Tartu Agro AS-ben fennálló részesedését. A részvényeket 2001. október 2-án eladták az OÜ Tartland-nak, egy magántulajdonú társaságnak. 2002-ben az OÜ Tartland összeolvadt a Tartu Agro AS-szel.

(34) 2004. május 1-jén az állami támogatásokra vonatkozó szabályok Észtország Európai Unióhoz történő csatlakozásának időpontjában kötelezővé váltak az Észt Köztársaság (a továbbiakban: Észtország) számára. Az intézkedésekről a csatlakozás időpontjától számított négy hónapon belül nem tájékoztatták a Bizottságot (lásd a (469) preambulumbekezdést).

(35) Az eredeti bérleti szerződést, beleértve a bérleti díjra vonatkozó feltételeket is, 2004. május 1-je óta többször újratárgyalták (lásd a (75)–(82) preambulumbekezdést).

2.4. Az eljárás megindításának indokai

(36) Az eljárás megindításáról szóló határozatában a Bizottság megállapította, hogy nem tudja kizárni, hogy a vizsgált intézkedések az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében vett állami támogatást foglalnak magukban. Konkrétabban, a Bizottság kétségeit fejezte ki azzal kapcsolatban, hogy a Tartu Agro AS által a 2000. november 16-tól számított 25 évre meghatározott bérleti szerződés alapján fizetett bérleti díj alacsonyabb volt-e a piaci árnál, és ezáltal gazdasági előnyhöz juttatta-e a Tartu Agro AS-t.

(37) A Bizottság emlékeztetett, hogy annak vizsgálatához, hogy egy közjogi intézmény által végrehajtott gazdasági ügylet előnyt nyújt-e a partner számára, azt kell felmérni, hogy az ügylet a szokásos piaci feltételeknek megfelelően ment-e végbe. Ezenkívül azt is meg kell vizsgálni, hogy a felek ténylegesen a megkötött megállapodással és a szokásos piaci feltételekkel összhangban jártak-e el.

(38) Ebben az összefüggésben, ha az eszközök bérbeadása átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött közbeszerzési eljárást követően, a közbeszerzésre vonatkozó elveknek megfelelően történik ([10]), akkor általában feltételezhető, hogy az megfelel a piaci feltételeknek, feltételezve, hogy a felek a megállapodásban foglaltak szerint járnak el. Az eljárás megindításáról szóló határozatban a Bizottság nem tudta megállapítani, hogy a pályázati eljárás átlátható, megkülönböztetésmentes vagy feltétel nélküli volt (az eljárás megindításáról szóló határozat (58) preambulumbekezdése).

(39) Emellett az Uus Maa független jelentése, melyet az észt hatóságok nyújtottak be, arra utal, hogy a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj alatta maradt a piaci áraknak. A Bizottság ezért arra a következtetésre jutott, hogy nem zárható ki, hogy a Tartu Agro AS előnyhöz juthatott.

([9]) Az Észt Köztársaság Legfelsőbb Tanácsának határozata, RT 1992, 36, 475 (állami földterületek oktatási, kísérleti és kutatási intézmények számára történő mezőgazdasági célú kiosztása, *Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele*).

([10]) A Bíróság 2000. december 7.-i ítélete, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62. pont; a Bíróság 2001. december 3-i ítélete, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20. pont. Lásd még a közbeszerzési szerződésekről szóló irányelvek által nem, vagy csak részben szabályozott közbeszerzési eljárásokra alkalmazandó közösségi jogról szóló bizottsági értelmező közleményt (HL C 179., 2006.8.1., 2. o.).

(40) Az előny szelektívnek tűnik, mivel a bérelt terület egyetlen vállalkozást, nevezetesen a Tartu Agro AS-t érintette. Úgy tűnik, hogy az EUMSZ 107. cikke (1) bekezdésének egyéb elemei, nevezetesen az állami források felhasználása, a verseny torzulása és a kereskedelemre gyakorolt hatás teljesült (az eljárás megindításáról szóló határozat (43)–(45) és (65)–(67) preambulumbekezdése), különös tekintettel arra, hogy a Tartu Agro AS az elsődleges mezőgazdasági ágazatban működik, ahol általában több olyan mikro-, kis- és középvállalkozás (a továbbiakban: kkv) működik, amelyek ki vannak téve a verseny torzulásának és a kereskedelemre gyakorolt hatásnak. Ezenkívül a bérleti ügylet kivételes volt a bérelt terület nagysága és a bérleti szerződés időtartama tekintetében.

(41) A Bizottság azt is megvizsgálta, hogy az intézkedések a belső piaccal összeegyeztethetőnek nyilváníthatók-e. Mivel az indokolatlanul alacsony földbérleti díjak formájában nyújtott állami támogatás működési támogatásnak minősül, a kedvezményezett szokásos működési költségeinek csökkentésével a működési támogatást *prima facie* összeegyeztethetetlennek tekintették a belső piaccal, különösen az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja értelmében ([11]).

2.5. **A bérleti szerződés piaci megfelelőségére és végrehajtására vonatkozó adatok**

2.5.1. *Az eredeti bérleti szerződés megkötésének folyamata*

(42) Az eredeti bérleti szerződés Tartu Agro AS-szel való megkötésére vonatkozó döntés egy meghívásos közbeszerzési eljáráson alapult. Az észt hatóságok nem nyújtottak be olyan igazoló dokumentumokat, amelyek alátámasztották volna, hogy az eredeti bérleti szerződést miért kötötték kivételesen hosszú időtartamra és nagy területre.

(43) A kiválasztási eljárás első lépése a hivatalos pályázati kiírás volt. A közbeszerzési eljárást a minisztérium kérésére 2000. július 6-án tették közzé a hivatalos közlemények tárában (a továbbiakban: hivatalos pályázati kiírás). A hivatalos pályázati kiírás előírta, hogy a Tartu Agro AS mezőgazdasági termelési tevékenységét folytatni kell (a továbbiakban: a Tartu Agro AS mezőgazdasági termelési tevékenységének folytatására vonatkozó feltétel). Az ajánlatok benyújtásának határideje 2000. július 26. volt.

(44) A hivatalos pályázati kiírás a következőképpen szólt: „A Földművelésügyi Minisztérium a Tartu megyei Tähtvere településen található 3 089,17 hektár összterületű, állami tulajdonban lévő földterületek bérlésére irányuló, előzetes tárgyalásos eljárást (meghívásos eljárást) hirdet ki. A földhasználatot nyereségtermelő földterületként jelölik meg, és a földterület bérbeadásának feltétele, hogy a Tartu Agro AS folytassa a mezőgazdasági termelést”.

(45) A hivatalos pályázati kiírás előírta, hogy a résztvevőknek be kell nyújtaniuk i. a pályázati anyagukat, ii. 1 000 észt korona (a továbbiakban: EEK) (63,91 EUR ([12])) összegű részvételi díj befizetéséről szóló bizonylatot, iii. a bérleti díjra vonatkozó ajánlatot, továbbá iv. egy üzleti tervet (a továbbiakban: kiválasztási kritériumok).

(46) A fent említettek szerint ((43) preambulumbekezdés) a hivatalos pályázati kiírás előírta, hogy a Tartu Agro AS mezőgazdasági termelési tevékenységét folytatni kell.

(47) Az első eljárást követően a kiválasztási szempontok alapján létrehozták az előzetesen kiválasztott ajánlattevők listáját. Ezt követően az előzetesen kiválasztott ajánlattevők jogosulttá váltak arra, hogy a bérleti szerződésbe foglalandó további feltételekről tárgyaljanak (a továbbiakban: meghívásos tárgyalás).

(48) Két vállalkozás nyújtott be ajánlatot: a Tartu Agro AS és az Aiu Põllumajanduse OÜ.

([11]) A Bíróság 2000. szeptember 19-i ítélete, Németország kontra Bizottság, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, 30. pont; a Bíróság 2011. június 9-i ítélete, Comitato „Venezia vuole vivere” kontra Bizottság, C-71/09 P., C-73/09 P. és C-76/09 P. sz. egyesített ügyek, ECLI:EU:C:2011:368, 136. pont, valamint az Elsőfokú Bíróság 1995. június 8-i ítélete, Siemens kontra Bizottság, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, 48. pont.

([12]) 2011. január 1-jétől Észtország tagja az euróövezetnek. A rögzített átváltási árfolyam 1 EUR = 15,6466 EEK (észt korona). Az Európai Bizottság hivatalos havi elszámolási árfolyama az EUR/EEK árfolyam esetében 1999 februárja óta 15,6466.

(49) A meghívásos tárgyalásra jogosult ajánlattevőkről szóló döntés meghozatalára 2000. július 27-én került sor. Az értékelő bizottság értékelte a benyújtott ajánlatokat, és jegyzőkönyvet készített az értékelés eredményéről. A jegyzőkönyv szerint ([13]) a bizottság úgy határozott, hogy a tárgyalásokat a Tartu Agro AS-szel lehet megkezdeni, és a második ajánlattevőt, az Aiu Põllumajanduse OÜ-t kizárta a további tárgyalásokból.

(50) Az értékelő bizottság ülésének jegyzőkönyve szerint a Tartu Agro AS benyújtotta a pályázati kiírásban előírt dokumentumokat. A bérleti díjra vonatkozó ajánlat évi […] EEK (*) volt (kb.[…] EUR), azaz […] EEK/ha ([…] EUR/ha).

(51) A Tartu Agro AS ezenkívül felajánlotta, hogy […] EEK (kb.[…] EUR) földadót fizet, és évente legalább […] EEK (kb.[…] EUR) értékű beruházást végez. A Tartu Agro AS azt javasolta, hogy a bérleti szerződést 10–25 évre kössék meg.

(52) A második ajánlattevő, az Aiu Põllumajanduse OÜ is nyújtott be pályázatot. A pályázati anyaghoz azonban nem mellékelték a társaság igazgatóságának a közbeszerzésen való részvételre irányuló határozatát, valamint az Észt Központi Cégjegyzékben korlátolt felelősségű társaságként történő bejegyzésre vonatkozó nyilvántartási igazolást. Az üzleti terv továbbá nem felelt meg bizonyos követelményeknek az elemzés és a tervek tekintetében. A bérleti díjra vonatkozó ajánlat évi 200 EEK/ha (kb. 12,78 EUR/ha) volt.

(53) Ezen indokok miatt született a döntés, miszerint az Aiu Põllumajanduse OÜ-t ki kell zárni, és a Tartu Agro AS-szel, a nyertes ajánlattevővel tárgyalásokat kell kezdeni.

(54) A tárgyalásokra tekintettel a Tartu Agro AS-nek be kellett nyújtania az éves beruházások mértékére vonatkozó ismertetést, beleértve az éves beruházások részletes listáját.

2.5.2. *A 2000. november 16-án aláírt eredeti bérleti szerződés*

(55) Az eredeti bérleti szerződést a minisztérium és a Tartu Agro AS 2000. november 16-án írta alá 25 évre.

(56) A szerződés 25 éves időtartama alatt a bérelt földterületeket módosították, és az eredetileg megállapított bérleti díjat újratárgyalták és egyoldalúan megemelték (a továbbiakban: bérleti ügylet).

(57) A Tartu megyei Tähtvere településen található 3 061,93 hektárra szóló eredeti bérleti szerződést tárgyalásos eljárás alapján kötötték meg. A bérletre vonatkozó ajánlati felhívásban ([14]) szereplő telkek teljes mérete 3 061,17 hektár (ha) volt.

(58) A bérelt földterület tulajdonosa Észtország.

(59) Az eredeti bérleti szerződés szerint a bérlet célja a földterület mezőgazdasági termelésre történő hasznosítása jövedelemtermelő földterületként, és a bérlőnek körültekintően kell hasznosítania a földterületet és különösen biztosítania kell, hogy az fenntartható módon legyen jövedelmező.

(60) A megállapodás szerint a bérelt terület éves bérleti díja naptári évenként összesen 10 000 EEK (kb. 639 EUR). A bérleti díjat évente kétszer kellett megfizetni. Az éves díj 50 %-a július 1-jén, a következő 50 %-a pedig december 1-jén volt esedékes. Az eredeti bérleti szerződés szerinti első kifizetés 2000. december 1-jén volt esedékes.

(61) Az eredeti bérleti szerződés szerinti bérleti díj és adók alapján a bérlő köteles volt a bérlet tárgyával kapcsolatos valamennyi adót megfizetni. Továbbá a bérlő egyéb szerződéses jogai és kötelmei alapján a felek megállapodtak a bérlő bizonyos pénzügyi kötelezettségeiben, amint azt a (68) preambulumbekezdés részletesen ismerteti.

(62) Az eredeti bérleti szerződés nem tartalmazott indexálási feltételt vagy más olyan rendelkezést, amely a felek megállapodása nélkül lehetővé tette volna az automatikus éves bérletidíj-emelést, de voltak olyan feltételek, amelyek meghatározták, hogy az eredeti bérleti szerződést milyen feltételek mellett lehet felülvizsgálni vagy megszüntetni.

([13]) Az értékelő bizottság 2000. július 27-i ülésének jegyzőkönyve.

(*) *Bizalmas információk.*

([14]) A földművelésügyi minisztérium 2000. július 3-i pályázati felhívása és az állami kancellária általi közzétételre irányuló, 2000. július 3-i 7–7–1/1582. sz. kérelme.

(63) Először is, az eredeti bérleti szerződés 9.3. pontja szerint a bérleti szerződést, beleértve a bérleti díj összegét is, évente egyszer felül kellett vizsgálni ([15]).

(64) Másodszor, az eredeti bérleti szerződés 13. pontja szerint a felek bizonyos feltételek mellett kérhetik a bérleti szerződés módosítását a felek kötelmei eredeti viszonyának helyreállítása érdekében.

(65) A bérleti szerződés bizonyos feltételek mellett fel is mondható.

(66) Ami a bérleti díjat illeti, az eredeti bérleti szerződés 13.5. pontja kimondja, hogy ha a bérleti díj meghaladja a szóban forgó bérelt földterület rendszeres kezeléséből származó bevételt, vagy ha több mint felével eltér a mindkét fél szerződéses kötelezettségeinek megfelelő észszerű bérleti díjtól ([16]), a bérleti díj észszerű mértékű csökkentése vagy emelése ([17]) követelhető a bérleti díj módosítása iránti kérelem benyújtását követő bérletidíj-fizetés időpontjától. A bérlő nem követelheti a bérleti díj módosítását a szerződés tárgyának értékében a gazdasági tevékenysége következtében bekövetkezett változás miatt.

(67) Ezenkívül az eredeti bérleti szerződés kimondja, hogy annak feltételei csak a felek írásbeli beleegyezésével módosíthatók, kivéve azokat az eseteket, amikor a módosítás a szerződésből vagy jogszabályból ered.

(68) Az eredeti bérleti szerződés értelmében a bérlőnek a földterület fenntartásával és javításával kapcsolatos költségeket is meg kellett fizetnie (a továbbiakban: pénzügyi kötelezettségek), beleértve a következőket:

a) […] EEK ([…] EUR) beruházás naptári évenként a földfejlesztési rendszerek megújítására (a továbbiakban: beruházási kötelezettségvállalás vagy vállalt beruházások);

b) […] EEK ([…] EUR) a földterület fenntartásával és a talaj termőképességének javításával kapcsolatos kiadások, amelyek a következőkből állnak:

1. növényvédelem (legalább […] EEK [[…] EUR]);

2. ásványi műtrágyák (legalább […] EEK [[…] EUR]);

3. szerves trágyák (legalább […] EEK [[…] EUR]);

4. talajmeszezés (legalább […] EEK [[…] EUR]);

5. a vadzab manuális ellenőrzése (legalább […] EEK [[…] EUR]); valamint

6. az útszélek karbantartása (legalább […] EEK [[…] EUR]), (a továbbiakban együttesen: a karbantartási költségekre vonatkozó kötelezettségvállalás).

(69) Az eredeti bérleti szerződés szerint a Tartu Agro AS által végzett javítások, amelyekről a bérbeadóval előzetesen írásban megállapodtak (tehát a vállalt beruházásokon túl), a bérbeadó tulajdonába kerülnek, és a bérbeadó vállalta, hogy azokat legalább a bérleti szerződés lejártakor érvényes rendes értékükön megvásárolja (lásd a (133) preambulumbekezdést).

2.5.3. *A Tartu Agro AS részvényeinek eladása 2001-ben és a vevővel való egyesülése 2002-ben*

(70) 2001 augusztusában (az eredeti bérleti szerződés 2000. november 16-i megkötését követően) az állam úgy döntött, hogy eladja a Tartu Agro AS részvényeit.

(71) 2001. október 2-án a Tartu Agro AS-t egy meghívásos pályázati eljárás (a továbbiakban: privatizáció) eredménye alapján eladták az OÜ Tartlandnak ([18]) (a továbbiakban: a Tartu Agro AS részvényeinek az OÜ Tartland részére történő eladásáról szóló közigazgatási határozat).

(72) Azért választották az OÜ Tartland ajánlatát, mert a legmagasabb ajánlott vételárat kínáló ajánlattevőhöz képest nagyobb volt a beruházási kötelezettségvállalása.

([15]) Lásd: a bérleti szerződés 9.3. pontja.

([16]) A bérleti szerződés 16.3. pontja szerint az észszerűség értelmezésének kiindulópontja az, hogy bizonyos körülmények között átlagosan ugyanazon személyek hogyan működnének.

([17]) Ugyanott.

([18]) Az Észt Köztársaság kormánya, RTL 2001, 113, 1606, A Tartu Agro AS részvényeire szóló legjobb vételi ajánlat elismerése (*ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine*), https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link. 2024. január 8.

(73) 2001 novemberében aláírták a Tartu Agro AS részvényeire vonatkozó adásvételi szerződést (a továbbiakban: adásvételi szerződés). Az adásvételi szerződés szerint:

a) a Tartu Agro részvényeinek felvásárlási ára […] EEK (körülbelül […] EUR) volt;

b) a vevő köteles volt folytatni a mezőgazdasági termelést és úgy szervezni a Tartu Agro AS tevékenységeit, hogy a Tartu Agro AS folytassa a mezőgazdasági termelést, és a következő tevékenységeket végezze: gabona- és szénavetőmag-termelés (vetőmagközpontként való működés), tejtermelés, hústermelés és húsfeldolgozás;

c) a vevő köteles volt […]; valamint

d) a vevő köteles volt a hosszú távú tőkebefektetéseket saját maga végrehajtani vagy a Tartu Agro AS-t arra irányítani […] az adásvételi szerződésben meghatározott ágazatok szerinti éves felosztást követően, amely szerint 2001 és 2006 között 21 140 000 EEK-t (1 400 000 EUR) kellett befektetni növénytermesztésbe, épületekbe, földterületekbe és gépekbe.

(74) A fenti részvényügyletet követően 2002. május 30-án az OÜ Tartland beolvadt a Tartu Agro AS-be, azaz a Tartu Agro AS volt a felvásárló jogalany, az OÜ Tartland (a továbbiakban: anyavállalat) pedig megszűnt (a továbbiakban: egyesülés).

2.5.4. *A bérleti szerződés módosításai*

(75) Az eredeti bérleti szerződést 2004 óta többször módosították.

(76) A bérleti díjat háromszor újratárgyalták és kiigazították. Emellett Észtország 2020-ban egyoldalúan megemelte a bérleti díjat az eredeti határozatnak való megfelelés érdekében (lásd a (15) preambulumbekezdést).

(77) Konkrétabban, 2005. január 14-én a bérleti díjat naptári évenként összesen […] EEK-ra ([…] EUR) emelték. A felek továbbá megállapodtak abban, hogy a bérleti díj a megállapodással vagy az egyik fél kérelmére kétévente módosítható.

(78) 2007. március 21-én a bérleti díjat naptári évenként összesen […] EEK-ra ([…] EUR) emelték.

(79) 2009. május 12-én az éves bérleti díj összegét a 2009. évre összesen […] EEK-ra ([…] EUR) emelték. Ezenkívül a Tartu Agro AS köteles volt megfizetni a földadót és naptári évenként legalább […] EEK-t ([…] EUR) földfejlesztési rendszerekbe fektetni.

(80) A felek megállapodtak abban, hogy 2010-től kezdődően a bérleti díjat az előző évi egységes területalapú támogatás figyelembevétele érdekében módosítják ([19]) (lásd a (136) preambulumbekezdést). A felek megállapodtak abban, hogy a bérleti díjnak az előző évi egységes területalapú támogatás körülbelül egyharmadát kell kitennie, amelyből levonják a bérlő földadófizetési kötelezettségét és a földfejlesztési rendszereket fejlesztő beruházásokat.

(81) 2020. december 29-én a minisztérium 2020. január 1-jétől visszamenőleges hatállyal egyoldalúan megemelte a bérleti díjat annak érdekében, hogy megfeleljen az eredeti határozatnak, amely megállapította, hogy Észtország jogellenesen nyújtott állami támogatást a Tartu Agro AS-nek (lásd a (15) preambulumbekezdést) ([20]).

(82) A minisztérium a növelést az eredeti határozatra alapozta (lásd a (13)–(15) preambulumbekezdést). E határozatban az észt statisztikai hivatal statisztikáit a Bizottság megfelelő mértékadó piaci árnak tekintette. Következésképpen 2020 óta a minisztérium a bérleti díj egyoldalú emelését az észt statisztikai hivatal által közzétett adatokra alapozta (lásd a (213) és (304) preambulumbekezdést, amint azt az eredeti határozat kérte).

([19]) Az egységes területalapú támogatás a bulgáriai, csehországi, észtországi, ciprusi, lettországi, litvániai, magyarországi, lengyelországi, romániai és szlovákiai mezőgazdasági termelőknek nyújtott egyszerűsített jövedelemtámogatás, amely lehetővé tette a nemzeti hatóságok számára, hogy termelés nélkül közvetlen támogatást nyújtsanak a mezőgazdasági termelőknek, amennyiben a mezőgazdasági termelők földterületüket jó mezőgazdasági és környezeti állapotban tartják, és tiszteletben tartják az alapvető környezetvédelmi, élelmiszer-biztonsági, állategészségügyi és állatjóléti előírásokat.

([20]) Az észt hatóságok 2021. június 11-i levelükben megerősítették, hogy a Tartu Agro AS az eredeti határozatban kérteknek megfelelően visszafizette a 2020. évi felülvizsgált bérleti díjat.

(83) Bár a Tartu Agro AS megfizette az egyoldalúan megemelt bérleti díjat, kijelentette, hogy a Bizottság hivatalos vizsgálati eljárásának eredményétől függően kérheti a minisztériumtól a szerződéses díj és az észt statisztikai hivatal által közzétett adatokon alapuló díj közötti különbözet visszatérítését. Ez az egyoldalú növelés, mivel a bérleti szerződés jelentős módosításának minősül, nem tartozik a határozat hatálya alá (lásd a (29) preambulumbekezdést).

(84) Ezenkívül a bérleti szerződést kilenc alkalommal módosították a felek közötti megállapodásokkal, de ezek a módosítások a bérelt terület kismértékű csökkentéseire korlátozódtak, ami nem változtatta meg a bérleti díjat.

2.5.5. *A Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj*

(85) A Tartu Agro AS nem fizette meg a bérleti szerződésben megállapított éves bérleti díjat. Az észt hatóságok szerint a Tartu Agro AS által a bérleti szerződés alapján 2019-ig ténylegesen fizetett éves bérleti díjak (lásd a (29) preambulumbekezdést) a következők (lásd: Table 1):

1. táblázat

A Tartu Agro AS által 2000 és 2019 között ténylegesen fizetett éves bérleti díj

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

Forrás: Az észt hatóságok.

(86) A felek a bérelt területet érintő kisebb változtatásokról állapodtak meg, és a bérlet tárgyát képező területet a bérleti szerződés időtartama alatt felülvizsgálták az alábbi táblázat szerint (lásd a 2. táblázatot).

(87) Emellett a bérelt földterületnek csak egy része jogosult a közös agrárpolitika (KAP) keretében nyújtott uniós támogatásra, amint azt az alábbi táblázat mutatja (lásd: Table 2).

2. táblázat

A bérleti szerződés hatálya alá tartozó hektárok száma és a KAP-támogatásra jogosult terület (ha)

Tárgyév	Összterület	KAP-támogatásra jogosult	Tárgyév	Összterület	KAP-támogatásra jogosult
2000	3 089,17	[…]	**2012**	3 061,93	[…]
2001	3 089,17	[…]	**2013**	3 061,93	[…]
2002	3 089,17	[…]	**2014**	3 061,93	[…]

Tárgyév	Összterület	KAP-támogatásra jogosult	Tárgyév	Összterület	KAP-támogatásra jogosult
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	[…]			

Forrás: Az észt hatóságok.

(88) A Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett éves bérleti díjat a szántóterület hektáronkénti éves összegeként az alábbi táblázat mutatja be (lásd: Table 3).

(89) Amikor a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett éves bérleti díjat átváltják EUR/hektár értékre:

1. a 2000–2003 közötti évekre vonatkozóan az EUR/ha bérleti díj az észt hatóságok által 2016-ban küldött szakértői értékelés, az Uus Maa-jelentés szerint a szántóterületek hektárszámán alapult (2 839,5 ha) (2. táblázat) (lásd a (39) és (119) preambulumbekezdést); és

2. a 2004–2019 közötti évekre vonatkozóan az EUR/hektár bérleti díj a KAP-támogatásra jogosult hektárok számán alapult a fenti Table 2 szerint.

3. táblázat

A Tartu Agro AS által 2000–2019-ben ténylegesen fizetett éves bérleti díj (EUR/ha)

Tárgyév	A Tartu Agro AS által fizetett éves bérleti díj (EUR/ha)	Tárgyév	A Tartu Agro AS által fizetett éves bérleti díj (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. *A Tartu Agro AS által fizetett ingatlanadó*

(90) Észtországban a földtulajdonosok kötelesek a földterület adóköteles értékén alapuló ingatlanadót fizetni. A felek azonban az eredeti bérleti szerződésben megállapodtak abban, hogy a Tartu Agro AS magára vállalja az ingatlanadó megfizetésére vonatkozó kötelezettséget. Az észt hatóságok szerint a Tartu Agro AS által fizetett ingatlanadó az alábbiak szerint alakult az eredeti bérleti szerződés aláírásának éve, valamint azon évek tekintetében, amikor a bérleti díjat újratárgyalták vagy egyoldalúan kiigazították (lásd: Table 4):

4. táblázat

A Tartu Agro AS által fizetett ingatlanadó (EUR/év)

Tárgyév	Ingatlanadó (EUR/év)
2000	[…]
2004	[…]
2005	[…]
2007	[…]
2009	[…]

Forrás: Az észt hatóságok.

2.5.7. *A Tartu Agro AS által a meliorációs rendszerekbe fizetett beruházások*

(91) 2023. február 6-án az észt hatóságok további információkat szolgáltattak a naptári évenként […] EEK ([…] EUR) értékű beruházásokra vonatkozó, a földfejlesztési rendszerek felújítására irányuló kötelezettségvállalásról, amelyek az eredeti határozat értékelésének időpontjában még nem álltak rendelkezésre.

(92) Az észt hatóságok kifejtették, hogy a bérleti szerződés hatálya alá tartozó állami földterületeken a földfejlesztési rendszerek megújítását két földfejlesztési egyesület szervezi ([21]).

(93) A földfejlesztésről szóló törvény (*Maaparandusseadus*) értelmében a földfejlesztési egyesületek magánjogi jogalanyok. Tagjai a földfejlesztési rendszerek tulajdonosai és a tevékenységekből hasznot húzó egyéb felek.

(94) Ami a szóban forgó ügyet illeti, Észtország és a Tartu Agro AS tagjai a két földfejlesztési egyesületnek. Mindkét egyesületnek mintegy 200 további tagja van. Észtország annak a földterületnek a fő tulajdonosa, amelynek fenntartásáért e két egyesület felelős.

(95) Az észt hatóságok kifejtették továbbá, hogy általában a földfejlesztési egyesületek szedik be a tagjaiktól a beruházásaik által igényelt finanszírozást. Ami azonban a bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterületeket illeti, a beruházások nagy részét nem az egyesületek tagjai, hanem a földfejlesztési egyesületeknek nyújtott külső támogatások finanszírozták.

(96) Az észt hatóságok kifejtették, hogy 2004 és 2019 között a földfejlesztési egyesületek összesen 2 102 953,38 EUR támogatást kaptak az Európai Mezőgazdasági Orientációs és Garanciaalapból ([22]) (EMOGA) és az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból (EMVA) (a továbbiakban együttesen: KAP-alapok). Ebből az összegből 1 410 024 EUR-t a bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterület földfejlesztési rendszereibe történő beruházásokra fordítottak.

([21]) Nevezetesen a 2003. április 17-én bejegyzett Rahinge földfejlesztési egyesület (nyilvántartási szám: 80186585) és a 2005. július 27-én bejegyzett Jänese földfejlesztési egyesület (nyilvántartási szám: 80224305).

([22]) A közös agrárpolitika finanszírozásáról szóló, 2005. június 21-i 1290/2005/EK tanácsi rendelet (HL L 209., 2005.8.11., 1. o., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) két európai mezőgazdasági alapot hozott létre, nevezetesen a piaci intézkedések finanszírozására szolgáló Európai Mezőgazdasági Garanciaalapot (EMGA), a vidékfejlesztési programok finanszírozására pedig az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapot (EMVA).

(97) A KAP-alapokból származó támogatás mellett a beruházásokat az egyesületek tagjai finanszírozták.

(98) Az észt hatóságokkal egyetértésben 2004 és 2019 között a Tartu Agro AS összesen […] EUR-t finanszírozott és vállalt a bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterület tekintetében.

(99) Az észt hatóságok kifejtették, hogy a Tartu Agro AS által 2004 és 2019 között finanszírozott és végrehajtott beruházások a következők voltak (lásd: Table 5):

5. táblázat

A Tartu Agro AS által ténylegesen finanszírozott beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás

Tárgyév	A Tartu Agro AS által finanszírozott beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás (EUR/év)
2004	[…]
2005	[…]
2006	[…]
2007	[…]
2008	[…]
2009	[…]
2010	[…]
2011	[…]
2012	[…]
2013	[…]
2014	[…]
2015	[…]
2016	[…]
2017	[…]
2018	[…]
2019	[…]
Összesen	[…]

2.5.8. *Piaci információk: Földbérleti díjakra vonatkozó adatok*

(100) Ebben az esetben a földbérleti díjakra vonatkozó áradatok a következőktől származó statisztikai adatokból állnak:

1. észt statisztikai hivatal (2.5.8.1. szakasz, lásd a (304) preambulumbekezdést); valamint
2. a földhivatal által bérbe adott földterület realizált bérleti díjai (2.5.8.2. szakasz, lásd a (314) preambulumbekezdést).

(101) Továbbá, mivel a földbérlet az egységes területalapú támogatástól függ, az egységes területalapú támogatás alakulása releváns az értékelés szempontjából.

(102) Emellett a Bizottság rendelkezésére állt három külső szakértői értékelő jelentés (2.5.8.3–2.5.8.5. szakasz), nevezetesen a következők:

1. az Uus Maa-jelentés (lásd a (309)–(311) preambulumbekezdést);
2. a Pindi Kinnisvara-jelentés (lásd a (305)–(308) preambulumbekezdést); valamint
3. a Domus-jelentés (lásd a (313) preambulumbekezdést).

(103) 2023. február 6-án azonban az észt hatóságok a (212) preambulumbekezdésben kifejtett okok miatt kifejezetten visszavonták a Pindi Kinnisvara-jelentés, azaz a (116) preambulumbekezdésben említett külső szakértői jelentés benyújtását. A vizsgálati eljárás során, az eredeti határozatot megelőzően az észt hatóságok benyújtották az Uus Maa-jelentést, mivel a Bizottság szolgálatai arról tájékoztatták az észt hatóságokat, hogy a Pindi Kinnisvara nem tekinthető független jelentésnek, mivel a jelentést a bérlő rendelte meg.

(104) Bár az észt hatóságok visszavonták a Pindi Kinnisvara-jelentés benyújtását, a Tartu Agro AS erre a jelentésre alapozza állításait, ezért az továbbra is a közigazgatási iratanyag részét képezi.

(105) Az Uus Maa-jelentés és a Domus-jelentés meghatározott időszakokra szóló bérleti díjakra vonatkozó becsléseket tartalmaz. E jelentések a piaci bérleti díjra vonatkozó becsléseiket a bérelt parcellák részletes értékelésére alapozták. Ezzel szemben a Pindi Kinnisvara-jelentés nem tartalmazott parcellaszintű elemzést, és nem tartalmazott meghatározott időszakokra vonatkozó piaci díjbecslést. Ezenkívül a külső szakértők jelentései jelentősen eltérnek egymástól abban, hogy miként veszik figyelembe a (61) és (68) preambulumbekezdésben említett pénzügyi kötelezettségeket.

2.5.8.1. A bérleti díjak piaci árai. Az észt statisztikai hivatal által közzétett adatok

(106) 2019. április 17-én és 2023. február 6-án az észt hatóságok benyújtották az észt statisztikai hivatal (a továbbiakban: statisztikai hivatal) statisztikai adatait a mezőgazdasági területek piaci bérleti díjaira vonatkozólag. Ezek az adatok egy nyilvános adatbázisban, a PM59 elnevezésű táblázatban érhetők el ([23]).

(107) A bérleti díjakra vonatkozóan közzétett adatok évek, megyék és mezőgazdasági földterületek típusa szerint a következők (lásd: Table 6 és Table 7):

6. táblázat

Bérleti díjak év (Észtország) és a mezőgazdasági földterület típusa szerint (EUR/ha)

Észtország	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Szántóterület					43	50	55	54	60	62	
Állandó legelő és rét					30	38	38	40	47	50	
Mezőgazdasági földterület összesen	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Forrás: A statisztikai hivatal.

7. táblázat

Bérleti díjak év (Tartu megye) és a mezőgazdasági földterület típusa szerint (EUR/ha)

Tartu megye	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Szántóterület					52	58	65	61		77	
Állandó legelő és rét					39	44	45	62			
Mezőgazdasági földterület összesen					50	56	63	61		75	

Forrás: A statisztikai hivatal.

([23]) Észt statisztikai hivatal: Statisztikai adatbázis, PM59: Hasznosított mezőgazdasági földterületek ára és hektáronkénti bérleti díja megyénként, https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 2024. január 8.

(108) 2023. február 3-án kelt levelükben az észt hatóságok megjegyezték, hogy a statisztikai hivatal 2009 óta tett közzé adatokat a mezőgazdasági földterületek bérleti díjairól. Az adatok forrása, az adatgyűjtési módszerek és a közzétett statisztikák évről évre eltérőek. A szántóterületekre és az állandó gyepterületekre vonatkozó információkat 2013–2018-ra vonatkozóan tették közzé megyénkénti bontásban.

(109) Az észt hatóságok kifejtették, hogy 2020-ig az adatok magukban foglalták az ingyenesen bérelt földterületeket és a kapcsolt felek közötti ügyleteket is, amelyek nem feltétlenül tükrözik a piaci árat a szokásos gyakorlatnak megfelelően (lásd a (213) és (304) preambulumbekezdést).

2.5.8.2. A bérleti díjak piaci árai. A földhivatal realizált bérleti ügyleteire vonatkozó adatok

(110) 2023. február 6-án az észt hatóságok olyan adatokat nyújtottak be a földhivatal realizált, mezőgazdasági földterületekre vonatkozó bérleti ügyleteit illetően, amelyek az eredeti határozatot megelőző vizsgálati eljárás során nem álltak a Bizottság rendelkezésére.

(111) A földhivatal Észtországban egy olyan hatóság, amely megszervezi a földterületek értékbecslését, az állami tulajdonú földterületek ellenőrzését és értékesítését, valamint nagyobb, mezőgazdasági hasznosításra alkalmas földterületeket vagy szántóterületeket ad bérbe, amelyek a jövőben közcélokhoz szükségesek lehetnek. **A Tartu megyében a 2005–2022-es időszakban nyilvános árverésen bérbe adott mezőgazdasági földterület – beleértve a Tartu Agro AS-nek bérbe adott mezőgazdasági földterületet is – átlagos realizált bérleti díjai a következők** (lásd: Table 8):

8. táblázat

A földhivatal bérleti díjai (EUR/ha)

Tárgyév	Az árverések száma Tartu megyében	Árverések száma az összes megyében	Közepes bérleti díjak (EUR/ha) Tartu megyében	A közepes bérleti díjak (EUR/ha) átlaga az összes megyében
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

Forrás: Az észt hatóságok.

(112) A földhivatal általában ötéves határozott időre szóló bérleti szerződéseket köt. A földterületet a nyilvános árveréseken kínált legmagasabb áron/díjért adják bérbe vagy értékesítik. Ezeken az árveréseken minden érdekelt fél részt vehet. Az ajánlattétel elektronikus úton, árverés formájában történik.

(113) A legmagasabb ajánlatot tevők megszerzik mind a földterület bérléséhez való jogot, mind pedig azt a kedvezményes jogot, hogy a bérleti szerződés lejáratát követően a földterületet az állam döntésétől függően megvásárolják vagy továbbra is bérbe vegyék ((144) preambulumbekezdés).

(114) A bérlők kötelesek:

a) megfizetni a bérleti díjat;

b) megfizetni a földadót; valamint

c) vállalni, hogy a földterületet jó állapotban tartják.

(115) Ezenkívül, ha a bérlővel írásbeli megállapodás van érvényben, a bérbe adott földterületen a rendszeres karbantartáson túlmutató módosítások és javítások is végrehajthatók, és ezeket a beruházási költségeket a későbbiekben levonják a bérleti díjból.

2.5.8.3. A bérleti díjak piaci árai. A Pindi Kinnisvara külső szakértőn alapuló becslés

(116) 2014. október 3-án az észt hatóságok benyújtották a Tartu Agro AS megbízásából az AS Pindi Kinnisvara magán ingatlanvállalat által készített szakértői értékelés eredményéről szóló, 2013. április 12-i jelentést (a továbbiakban: Pindi Kinnisvara-jelentés). A (103) és (104) preambulumbekezdésben említettek szerint azonban az észt hatóságok 2023. február 6-án kifejezetten visszavonták a Pindi Kinnisvara-jelentés benyújtását (lásd még a (305) preambulumbekezdést). A Pindi Kinnisvara-jelentésben szereplő ezen értékelés célja a következő kérdés megválaszolása volt: „Mennyibe kerül egy, Tartu megyében, vonzó helyen található mezőgazdasági földterület nettó bérleti díja (EUR/hektár/év), ahol a földterület mintegy 90 %-a szántóterület, figyelembe véve a bérlő azon kötelezettségét, hogy célzott beruházásokat végezzen a szántóterülettel kapcsolatban (meliorációs rendszerek megújítása, növényvédelem, ásványi trágyát alkalmazó trágyázás, szerves trágyát alkalmazó trágyázás, meszezés, vadzab ellenőrzése és út menti karbantartás), amelyek évente hektáronként 104 EUR-t tesznek ki?”

(117) A Pindi Kinnisvara-jelentés arra a következtetésre jut, hogy a kérdésben leírt területnek megfelelő földterület piaci alapú nettó bérleti díja a szántóterület után hektáronként 20–30 EUR/év. Az említett jelentés megjegyzi, hogy a bérleti szerződések általában nem írnak elő a kérelemben említettekhez hasonló *ad hoc* beruházásokra vonatkozó kötelezettségeket, és arra a következtetésre jut, hogy az ilyen beruházásokhoz kapcsolódó pénzügyi kötelezettségek fordítottan befolyásolják a nettó bérleti díjat a szerződéses kötelezettségnek a bérelt földterület területegységére eső összegével arányosan.

(118) A jelentés továbbá a mezőgazdasági termelőkkel folytatott interjúk során gyűjtött információk alapján megállapítja a bérleti díjak következő piaci árait:

9. táblázat

Bérleti díjak a Pindi Kinnisvara-jelentés szerint (EUR/ha)

Szerződés típusa	A Pindi Kinnisvara-jelentés szerint a bérelt földterületek becsült piaci díjai
Meglevő szerződések	Hektáronként 30 és 50 EUR között
A jelenleg hatályos szerződések és az új szerződések megújítása	Hektáronként 50 és 100 EUR között
Logisztikai szempontból jó helyen lévő és versenyképes területek	A bérleti díj néha meghaladja a hektáronkénti 100 EUR-t

Forrás: A 2013. április 12-i Pindi Kinnisvara-jelentés.

2.5.8.4. A bérleti díjak piaci árai. Az Uus Maa külső szakértőn alapuló becslés

(119) 2016. február 1-jén az észt hatóságok benyújtották az Uus Maa Tartu büroo OÜ magán ingatlanvállalat által végzett értékelés eredményéről szóló, 2015. december 10-i jelentést (a továbbiakban: Uus Maa-jelentés). Ezt a jelentést az észt hatóságok rendelték meg, míg a Pindi Kinnisvara-jelentést a Tartu Agro AS rendelte meg.

(120) Az Uus Maa-jelentés a bérleti szerződés tárgyát képező területet értékelte. A jelentés részletesen ismerteti a parcellák jellemzőit, beleértve az építési jogokat, a földhasználatot és a földterület minőségét.

(121) Ennek az értékelésnek két célja volt: először is, az eszközök piaci bérleti értékének értékelése 2000 és 2014 között, ami azt a bérleti díjat jelenti, amelyet az eszköz valószínűleg a szabadpiacon kapna; másodszor pedig annak értékelése, hogy a bérleti szerződés 10.2. pontja, amely a bérleti szerződés pénzügyi kötelezettségeire vonatkozik ((68) preambulumbekezdés), szokásos piaci gyakorlat volt-e.

(122) Az Uus Maa-jelentés megjegyzi, hogy a 2000-es évek elején a bérleti szerződések általában meglehetősen egyszerűek és általánosak voltak, és csak a bérleti díjat és a fizetési feltételeket tartalmazták. A jelentés leírja, hogy a földfejlesztési és a rendszeres út menti karbantartási kötelezettségek hogyan képezik a bérlők kötelezettségeit, mivel ezek az ingatlant használó és abból hasznot húzó jogalanyok, de megjegyzi, hogy ezeket a kötelezettségeket általános feltételek mellett foglalták bele a bérleti szerződésekbe, míg a bérleti szerződés részletesen meghatározza, hogyan kell az éves karbantartási költségeket felhasználni. A jelentés megjegyzi továbbá, hogy a földfejlesztési rendszerek építése vagy cseréje a tulajdonos ingatlanába történő befektetés, és ha erről megállapodás született, a bérleti díj kifizetésén túl fontos kötelezettség, amelyet általában a szerződésekben is kifejezetten meghatároznak.

(123) Az Uus Maa-jelentés arra a következtetésre jut, hogy nem volt jellemző a pénzügyi kötelezettségeket pénzben mérhető formában belefoglalni a bérleti szerződésekbe, és hogy a bérleti szerződés semmiképpen sem szokásos a hossza és a bérelendő hektárok mennyisége tekintetében. Az Uus Maa-jelentés elismeri, hogy elsősorban a bérleti szerződés időtartama miatt fontos volt kikötni, hogy a földterület rendeltetését és termékenységét fenn kell tartani.

(124) Az Uus Maa-jelentés továbbá azt tárgyalja, hogy hogyan fejlődött a bérleti kultúra, majd ezt követően 2005-től kezdődően a bérleti szerződések kiegészültek a földadó és a bérlethez kapcsolódó egyéb díjak – elsősorban jövedelemadó – megfizetésére vonatkozó kötelezettséggel, és 2010 óta a telek tervezett felhasználására és a körültekintő agronómiai magatartásra vonatkozó, általános záradékokkal egészítették ki a bérleti szerződéseket annak érdekében, hogy minden bérlő maga döntse el, hogy milyen forrásokat használjon és mennyit fektessen be, mivel ez közvetlenül függ a termesztett növény típusától, valamint a bérbe adott földterület helyétől és jellegétől.

(125) Ami a piaci bérleti díjakat illeti, az Uus Maa-jelentés tartalmazza a Tartu megyében található szántóterületekre vonatkozó adatokat (a jelentés 7.1. szakasza), valamint a bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterületek bérleti díjának alakulását az elmúlt 15 évben (a jelentés 8.2.2. szakasza). A jelentés csak időszakokra ([24]), azaz 2000–2004-re (Észtország uniós csatlakozása előtt), 2005–2009-re és 2010–2014-re vonatkozó becsléseket tartalmaz (lásd: Table 11 és Table 12).

(126) Ami az Észtország uniós csatlakozását megelőző időszakot illeti, a jelentés kifejti, hogy az eredeti bérleti szerződés időpontjában (azaz 2000-ben) és Észtország uniós csatlakozását megelőzően nem volt előrelátható a szántóterületek közelgő exponenciális növekedése, és a bérleti szerződések nem voltak különösen gyakoriak. A jelentés szerint:

a) a Tartu megyében található földterületek bérleti díja csak rendes szántóterületekre terjedt ki, és 2000-ben hektáronként 100 EEK (6,4 EUR/ha) összeget tett ki. Tőzeglápok, mocsaras területek és rétek esetében nem történt kifizetés, mivel ezek tekintetében nem létezett bérleti piac; valamint

b) a bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterület bérleti díját a 2000–2004 közötti időszakra 6–10 EUR/ha-ra becsülték.

([24]) A jelentés nem évi bontásban, hanem a 2000–2004 közötti időszakra vonatkozóan ad becslést a bérleti díjról.

(127) Konkrétabban, a 2001–2003 közötti időszakra vonatkozóan az Uus Maa-jelentés kifejti, hogy csak 2001-től – amikor Észtország uniós csatlakozása valószínűvé vált – kezdtek több bérleti szerződést kötni. A jelentés megállapítja, hogy:

a) Tartu megyében a szántóterületek bérleti díja mintegy 10 EUR/ha volt; valamint

b) a bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterület bérleti díja tekintetében a jelentés nem tartalmaz konkrét adatokat, de a (125) preambulumbekezdésben foglaltak szerint megállapítja, hogy a 2000–2004 közötti időszakra a bérleti díjak becsült összege 6–10 EUR/ha volt.

(128) 2004-re vonatkozóan az Uus Maa-jelentés szerint:

a) Tartu megyében a legalacsonyabb becsült bérleti díj 10 EUR/ha volt; valamint

b) a bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterület bérleti díját nem évente állapították meg, hanem a (126) preambulumbekezdésben kifejtettek szerint a 2000–2004 közötti időszakra vonatkozóan 6–10 EUR/ha-ra becsülték.

(129) A 2005–2009 közötti időszakra vonatkozóan az Uus Maa-jelentés szerint:

a) Tartu megyében a szántóterületek bérleti díja 10 EUR/ha és 20 EUR/ha között mozgott; valamint

b) a bérleti szerződés tárgyát képező földterület bérleti díját hektáronként 10–20 EUR-ra becsülték.

10. táblázat

A bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterület becsült bérleti díja (EUR/ha)

	2000–2004	2005–2009	2010–2014
Földterület	6–**10**	**10**–20	30–50

11. táblázat

A becsült bérleti díj Tartu megyében (EUR/ha)

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

(130) A jelentés hangsúlyozza, hogy Észtország uniós csatlakozásának lehetősége hatással volt a földbérleti díjakra. Megjegyzi, hogy a földbérleti szerződéseket is 2-3 évre kötötték, mivel úgy vélték, hogy az EU-hoz való csatlakozás hatással lehet a földbérleti piacra és a bérleti díjak szintjére.

(131) Az Uus Maa-jelentés a következőképpen foglalja össze a 2000 és 2014 között bérelt földterület szokásos piaci gyakorlatait (lásd: Table 12):

12. táblázat

Piaci gyakorlatok a bérleti szerződés alapjául szolgáló földterületen az Uus Maa-jelentés szerint

	2000–2004	2005–2009	2010–2014
Földadó	Bérlő által fizetett	Bérlő által fizetett	Tulajdonos által fizetett
A bérlő további szerződéses kötelmei	Nincsenek	a földfejlesztési rendszerek felújítása és a szeptikus tartályok tisztítása – nincs pénzügyi dimenzió	az agrotechnikai követelményeknek megfelelő célzott földhasználat
Bérleti szerződések bérleti díjának változása	–	–	5 %-os éves növekedés

(132) Az Uus Maa-jelentés megállapítja, hogy a bérleti szerződés megléte nem befolyásolja az értékelés célja alapján értékelt eredményt. Az Uus Maa-jelentés megjegyzi, hogy tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, méretére és állapotára, likviditása magasnak tekinthető. A jelentés megállapítja továbbá, hogy az értékelés közepes pontosságú, és a tényleges bérleti díj ± 20 %-kal eltérhet.

(133) Ami a bérlő járulékos kötelmeit és egyéb szerződéses jogait és kötelmeit illeti, az Uus Maa-jelentés megállapítja, hogy a bérlő által végrehajtott és a bérbeadóval előzetesen írásban egyeztetett javítások a bérbeadó tulajdonává válnak, akinek vállalnia kell, hogy azokat a bérleti szerződés lejártakor a szokásos értékükért megvásárolja (lásd a (69) preambulumbekezdést).

(134) Az Uus Maa-jelentés továbbá áttekinti Észtország piacát és különösen Tartu megyében a mezőgazdasági földterületek piacát.

(135) Ami a statisztikai hivatal által közzétett adatokat illeti, az Uus Maa-jelentés megjegyzi, hogy 2009 óta a statisztikai hivatal adatokat gyűjtött a mezőgazdasági földterületek bérleti díjairól, de a szántóterületek átlagos reálbérleti díja valójában magasabb volt az említett statisztikákban szereplőnél (lásd a (109) preambulumbekezdést és a (213)–(214) preambulumbekezdést).

(136) A jelentés megjegyzi továbbá, hogy az egységes területalapú támogatások (a továbbiakban: SAP) bevezetése óta a szántóterületek bérleti díjai közvetlenül kapcsolódnak egymáshoz, és implicit módon levezethetők az egységes területalapú támogatás egységdíjaiból (lásd a (80) preambulumbekezdést). A jelentés a következő SAP-kifizetéseket állapítja meg (lásd:Table 13).

13. táblázat

Egységes területalapú támogatás Észtországban az Uus Maa-jelentés szerint (EUR/ha)

Tárgyév	Egységes területalapú támogatás (EUR/ha)	Tárgyév	Egységes területalapú támogatás (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. A bérleti díjak piaci árai. A Domus Kinnisvara külső szakértőn alapuló becslés

(137) 2023. február 7-én az észt hatóságok benyújtották a Domus Kinnisvara magán ingatlanvállalatnak a Tartu Agro AS részére bérbe adott földterület szakértői értékelésének eredményéről szóló jelentését (a továbbiakban: Domus-jelentés).

(138) A Domus-jelentés 2020. március 14-én kelt, értéknapja ([25]) 2020. február 18. volt.

(139) Az értékelés célja a bérleti díj és a piaci érték bemutatása volt a földbérleti árverés kiindulási árának meghatározása érdekében.

(140) Az értékelés célkitűzéséből következik, és amint azt a Domus-jelentés megjegyzi, az értékelés nem veszi figyelembe a szóban forgó bérleti szerződést (lásd az (55) preambulumbekezdést), amely 2025. november 15-én jár le.

(141) A Domus-jelentés további elemzés nélkül megjegyzi, hogy […].

([25]) Az értéknap az értékelési eredmény (bérleti díj) jelentésének időpontja.

(142) A Domus-jelentés elemezte a Tartu megyei mezőgazdasági termelők által 2020-ban bérelt földterület bérleti díjait.

(143) A Bizottság megjegyzi, hogy e vizsgálati időszak 2019. december 31-én ért véget ((15) preambulumbekezdés). Ezért a 2000-re vonatkozó bérleti díjaknak a Domus-jelentésben szereplő becslése nem releváns a szóban forgó ügy szempontjából. Az átláthatóság érdekében azonban a Bizottság megjegyzi, hogy e jelentés szerint a bérleti szerződések tárgyát képező teljes terület 667,14 hektár volt, az éves medián ár 140 EUR/ha volt, az átlagos éves bérleti díj pedig 150 EUR/ha volt. Az átlagos bérleti díjak Peipsi településen alacsonyabbak, Tartuban pedig magasabbak voltak. A Domus-jelentés megjegyzi, hogy a földhivatal szerint Tartu megyében az állami tulajdonban lévő bérelt földterületek éves medián ára 2019-ben 174 EUR/ha volt, az átlagár pedig 186 EUR/ha volt, míg a gyepterületek esetében a medián ár évi 59 EUR/ha, az átlagár pedig 73 EUR/ha volt.

(144) A Domus-jelentés megállapítja, hogy mivel az állam által szervezett árverések díjai általában magasabbak, mint a magánszektorban fizetendő bérleti díjak, a Tartu megyei mezőgazdasági termelők által bérelt földterület átlagos éves bérleti díjára vonatkozó nyilvános árverés kiindulási ára 150 EUR/ha. A Domus-jelentés becslése szerint az értékelési eredmény pontossága ± 10 % a becsült kezdőár tekintetében.

2.5.9. *A Tartu Agro AS-nek bérbe adott földterület minősége*

(145) A bérelt földterület minőségére vonatkozó információk a következőkből állnak:

1. a Domus-jelentés;
2. az Uus Maa-jelentés; valamint
3. a földhivatal adatai.

(146) A Pindi Kinnisvara-jelentés (lásd a (104) és a (305)–(308) preambulumbekezdést) nem értékeli a Tartu Agro AS-nek bérbe adott földterület minőségét, ezért nem nyújt megfelelő tájékoztatást a bérelt földterület minőségéről. Megjegyzi azonban, hogy az értékelés célja a Tartu megyében vonzó helyen található mezőgazdasági földterületek értékelése volt ((116) preambulumbekezdés).

(147) Ezenkívül a felek kifejtették véleményüket a bérelt földterület minőségéről.

2.5.9.1. A földterület minőségére vonatkozó információk az Uus Maa jelentése alapján

(148) Ami a bérelt földterület minőségét illeti, az Uus Maa-jelentés részletesen elemezte a következő 52 ingatlan-nyilvántartási egységet, azok minőségét, földhasználatát és elhelyezkedését. A jelentés arra a következtetésre jut, hogy a talajtípus szempontjából a vizsgált földterületek túlnyomó többsége a földhivatal talajtérképe alapján átlagos, megművelt szántóterület, valamint jó szántóterület típusú szántóterület és gyepterület típusú szántóterületen található egyedi földterületegység (lásd: Table 14).

14. táblázat

A bérelt nyilvántartási egységek használata (az Uus Maa-jelentés)

Terület	Teljes terület (ha)	ebből: szántóterület (ha)	Kataszteri egységek száma
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])

Terület	Teljes terület (ha)	ebből: szántóterület (ha)	Kataszteri egységek száma
Eino	93,17	81,05	2
Haavakannu	12,47	12,18	2
Heinaseemne	2,56	2,34	1
Kandipõllu	141,80	123,70	1
Koolipõllu	38,30	37,80	1
Liivaaugu	26,60	19,50	1
Malle	5,00	4,86	1
Muide	16,72	16,33	1
4495104. sz.	324,43	303,44	5
4495304. sz.	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
Összesen (ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) A szántóterületek 22 %-át minősítették jó minőségűnek, 78 %-át pedig átlagos minőségűnek, amint azt az alábbi táblázat területi szintre bontva mutatja (lásd: Table 15).

15. táblázat

A bérelt nyilvántartási egységek minősége (az Uus Maa-jelentés)

Terület minőségi besorolás szerint	Teljes terület (ha)	ebből: szántóterület (ha)
Átlagos	**2 429,30**	**2 224,22**
Raudteepõllu	35,47	33,76
AS Tartu Agro	1 050,33	959,66
Eerika	17,85	17,56
Eino	93,17	81,05
Haavakannu	1,48	1,45
Kandipõllu	141,80	123,70
Liivaaugu	26,60	19,50
4495104. sz.	185,94	181,98
4495304. sz.	4,20	4,17
Olevi	133,72	129,76
Pikapõllu	697,10	631,10

Terület minőségi besorolás szerint	Teljes terület (ha)	ebből: szántóterület (ha)
Põllu	3,69	3,50
Prosta	5,10	5,08
Saviaugu	9,80	9,50
Voore-Rähni	23,05	22,45
Jó	**640,69**	**615,28**
AS Tartu Agro	328,07	324,03
Biopõllu	29,03	28,31
Briti	5,18	4,48
Eerike	10,55	10,54
Haavakannu	10,99	10,73
Heinaseemne	2,56	2,34
Koolipõllu	38,30	37,80
Malle	5,00	4,86
Muide	16,72	16,33
4495104. sz.	138,49	121,46
Oraspõllu	55,80	54,40
Mindösszesen	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) Az Uus Maa-jelentés megjegyzi, hogy a szántóterületek talajának alkalmasságát legjobban a talajra vonatkozó pontszám vagy a bonit határozza meg, amelyet egy 100 pontból álló rendszerben számszerű mutatóként fejeznek ki.

(151) Az Uus Maa-jelentés arra a következtetésre jut, hogy a Tartu Agro AS-nek bérbe adott földterület esetében ez a mutató meghaladja az Észtországban és Tartu megyébentalálható, átlagosan termékeny talajét.

(152) E jelentés szerint az épületek, fás területek és alacsonyabb termőképességű földterületek teljes területe 5 %-ot tesz ki. A talajtípust tekintve a vizsgált földterületek túlnyomó többsége átlagos szántóterület, valamint jó szántóterület.

(153) Az összesített eszközminőséget illetően az Uus Maa-jelentés három minőségi kategóriát használ: A, B és C, amelyek közül az A a legmagasabb, a C pedig a legalacsonyabb, és kifejti, hogy a minőségi kategória meghatározásakor minden tényezőt külön-külön, a jelzett A–C skálán értékelnek, és az ingatlan átfogó értékelése a három tényező értékelésének eredménye.

(154) Az Uus Maa-jelentés megállapítja, hogy az értékelendő ingatlan valamennyi földterületegységének minőségi kategóriája AA.

2.5.9.2. A földterület minőségére vonatkozó információk a Domus jelentése alapján

(155) A Domus-jelentés részletesen értékelte a Tartu Agro AS-nek bérbe adott 1 373,91 ha-t. A Domus-jelentés részletesen megvitatta e kataszteri egységek jellemzőit, beleértve a talaj minőségét és a parcellák szántóterületként, gyepterületként, erdőként vagy egyéb területként való hasznosítását.

(156) A Domus-jelentés megállapítja, hogy az összesített eszközminőség az A, B és C skálán, amelyek közül az A a legmagasabb, a C pedig a legalacsonyabb, B.

(157) Négy pozitív tényezőt említ (egyetlen területen belül nagy számú mezőblokk; a szántóföldet művelik, a gyepterületet pedig karbantartják; a szántóterületek és a gyepterületek jogosultak a KAP-támogatásra; a telekkataszteri egységek túlnyomórészt a közutak mellett helyezkednek el), valamint egy negatív tényezőre hivatkozik (egyes kataszteri egységek talajminősége alacsonyabb).

(158) A Domus-jelentés referenciaügyleteket használt a földterület eladási értékének megállapításakor. A referenciaügyletek és az értékelendő eszközök összehasonlítása érdekében egyes jellemzőket részletesen elemeztek, és a referenciaügyleteket ennek megfelelően igazították ki. A kiigazítás célja annak megbecslése volt, hogy az értékelendő eszköz valamely paraméterének eltérése mennyiben változtatja meg a referenciaügylet piaci értékét.

(159) A Domus-jelentés a következő jellemzőket említi értékelésében: ügyleti idő, nagyságrendi hatás (a terület mérete), a szántóterület aránya, tömörség, a talaj termőképessége, szántóterület állapota, rendeltetés, KAP-támogatásra való jogosultság, hozzáférés.

2.5.9.3. A földterület minőségére vonatkozó információk a földhivatal adatai alapján

(160) 2023. február 6-án a vidékfejlesztési minisztérium 2023. február 3-án kelt levelében adatokat nyújtott be a Bizottsághoz a Tartu Agro AS-nek bérbe adott, Tartu megyében és Észtországban található földterület minőségi besorolására vonatkozóan.

(161) Az észt hatóságok kifejtették, hogy a mezőgazdasági területek talajtermékenysége számos más jelentős tényezőtől is függ, de a talaj besorolása – a talaj hosszú távú jellemzőinek értékeléseként – mérhető mutató.

(162) Ezek az adatok azt mutatják, hogy a földhivatal által bérbe adott mezőgazdasági földterületek súlyozott átlagos besorolása valamivel jobb (44 pont), mint Észtország átlagos besorolása (41 pont), és hogy a Tartu megyében bérbe adott mezőgazdasági földterületek súlyozott átlagos besorolása 45 pont.

(163) Ami a Tartu Agro AS-nek bérbe adott mezőgazdasági földterületet illeti, a besorolás súlyozott átlaga 47 pont, egy 32 és 62 pont közötti skálán mozogva.

3. ÉSZTORSZÁG ÉS AZ ÉRDEKELT FELEK ÉSZREVÉTELEI A TÖRVÉNYSZÉK ÍTÉLETE ELŐTT

3.1. Észtország észrevételei a Törvényszék ítélete előtt

(164) Észtország álláspontja megváltozott, és jelentős különbségek mutatkoztak a Törvényszék ítéletét megelőzően és azt követően előadott érvek között, különösen a támogatás meglétét illetően (lásd a (184) és (216) preambulumbekezdést). Mivel azonban Észtország hivatalosan nem vonta vissza korábbi érveit, Bizottság azokat is előterjeszti.

(165) A Törvényszék ítéletét megelőzően a közbeszerzési eljárást illetően Észtország megjegyezte, hogy a bérleti szerződés aláírásakor a közbeszerzési eljárás során tiszteletben tartották a nemzeti jogot.

(166) Az átláthatósággal és a megkülönböztetésmentességgel kapcsolatban az észt hatóságok kifejtették, hogy az Aiu Põllumajanduse OÜ azért lett kizárva a tárgyalásból, mert nem felelt meg a pályázati kiírásban meghatározott követelményeknek ((52) és (53) preambulumbekezdés).

(167) Nevezetesen a pályázati anyaga nem tartalmazta az igazgatóságának a közbeszerzésen való részvételre vonatkozó határozatát, sem pedig a társaság cégjegyzékből származó nyilvántartási igazolását, amely a jogképességét bizonyította volna. A tény, hogy e dokumentumok bemutatása kötelező volt, egyértelműen kiderült a szabályok 32. és 55. bekezdéséből. A dokumentumokra azért volt szükség, hogy a szerződés odaítélésére irányuló eljárást lefolytató hatóság megbizonyosodhasson arról, hogy a vállalkozás valóban létezett, és hogy az ajánlatot benyújtó személy jogosult volt a jogi személy képviseletére.

(168) Az Aiu Põllumajanduse OÜ nem nyújtotta be ezt az információt, és a szabályok 33. bekezdése alapján a Minisztériumnak kötelezően ki kellett zárnia a társaságot a közbeszerzésből. Ennek értelmében az észt hatóságok szerint a szerződés odaítélésére irányuló eljárás során nem történt megkülönböztetés, és az átláthatóság hiánya nem merült fel.

(169) Az üzleti tervvel kapcsolatban az észt hatóságok kifejtették, hogy 2000-ben nem voltak hatályban konkrét követelmények, azonban az üzleti terv jellemzően az üzleti elképzelést, erőforrásokat, pénzügyi előrejelzéseket (beleértve a költség-haszon elemzést), kockázatértékelést stb. ismertető részeket foglalt magában. Az üzleti terv előírásának célja az volt, hogy lehetővé váljon az ajánlattevőnek a mezőgazdasági terület használatára vonatkozó elképzelésének és lehetőségeinek értékelése a megadott pénzügyi előrejelzések alapján, beleértve a nemzeti vetőmagtartalék tárolását és a magas terméshozamú vetőmagfajták szaporítását az OECD szabványaival összhangban.

(170) Az észt hatóságok szerint a Tartu Agro AS üzleti terve tartalmazta a döntések meghozatalához szükséges információkat.

(171) Az Aiu Põllumajanduse OÜ üzleti terve nem tartalmazott arra vonatkozó magyarázatot, hogy miként valósulna meg a vállalkozás elképzelése. Az értékelő bizottság jelentése a következőket állapítja meg: „A benyújtott üzleti terv nem felel meg a követelményeknek; semmilyen elemzést vagy tervezést nem tartalmaz. A felkínált bérleti díj 200 EEK/ha, azonban nem világos, hogy a bérleti díj kifizetése hogyan lesz biztosítva.” Az észt hatóságok ezért úgy vélték, hogy nem volt bizonyos, hogy az Aiu Põllumajanduse OÜ pénzügyi helyzete, tapasztalata és kapacitása lehetővé tette volna számára az általa kínált bérleti díj fizetését a bérleti szerződés teljes időtartama alatt. Hasonlóképpen nem volt egyértelmű, hogy az Aiu Põllumajanduse OÜ miként tudta volna garantálni a pályázati kiírásban foglalt követelményeknek való megfelelést.

(172) Azzal a kérdéssel kapcsolatban, hogy a közbeszerzés feltételekhez nem kötött volt-e, az észt hatóságok megállapították, hogy az a döntés, amely alapján a szerződés odaítélésére irányuló eljárásban további követelményként írták elő ((44) preambulumbekezdés), hogy a Tartu Agro AS mezőgazdasági termelési tevékenységének folytatódnia kell, nem volt feltételekhez kötött. A feltétel közbeszerzési eljárásban történő meghatározásának célja nem a Tartu Agro AS mint társaság tevékenységeire vonatkozott, hanem annak mezőgazdasági termelésével függött össze, nevezetesen azzal az igénnyel és kötelezettséggel, amely szerint a kifejezetten magas terméshozamú vetőmagfajtákat kell szaporítani, amelyek megfelelnek az OECD szabványainak, és azokat a nemzeti vetőmagtartalék számára tárolni kell. Ennek következtében az észt hatóságok szerint e követelménynek objektív magyarázata volt.

(173) Az észt hatóságok szerint továbbá a vetőmagok szaporítására és tárolására vonatkozó követelmény objektív volt, és valamennyi érdekelt fél számára lehetővé tette, hogy részt vegyen a szerződés odaítélésére irányuló eljáráson. A résztvevők számára a közbeszerzési eljárásban semmilyen konkrét módszert nem írtak elő. Épp ellenkezőleg, a cél az volt, hogy a mezőgazdasági vállalkozások lehető legszélesebb köre részt tudjon venni a szerződés odaítélésére irányuló eljáráson. Ennek értelmében a minisztérium nem határozott meg semmilyen időbeli vagy térbeli korlátozást a mezőgazdasági termelés folytatására irányuló követelménynek való megfelelés tekintetében, és a közbeszerzésen részt vevő valamennyi érdekelt félnek lehetősége volt arra, hogy maga döntse el, hogyan felel meg a vetőmagtípusok szaporítására és tárolására irányuló kötelezettségnek.

(174) Az OECD szabványainak megfelelő vetőmagok szaporítására és azok nemzeti vetőmagtartalék számára történő tárolására irányuló követelményt eredetileg a mezőgazdasági minisztérium 1997. április 30-i, 55. sz. rendelete alapján vezették be. Ez a rendelet a Tartu Agro AS jogelődje, a tartui állami gazdaság számára tette kötelezővé a vetőmagok szaporítását és tárolását.

(175) A fentiek alapján az észt hatóságok úgy vélték, hogy a szerződés odaítélésére irányuló eljárás átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött módon zajlott.

(176) Az észt hatóságok továbbá úgy vélték, hogy az alábbi okok miatt a bérleti díj értéke megfelelt a piaci értéknek. Egyrészt az eljárás megindításáról szóló határozat nem vette megfelelően figyelembe a terület minőségét, mivel a bérbe adott terület legalább 12,34 %-a nem alkalmas mezőgazdasági termelésre. Pontosabban az összesen 377,92 ha i. 42,4 ha erdőből, ii. 260,5 ha állandó gyepterületből (nevezetesen az *Emajõgi árterületből*, természetes gyepterületből), valamint iii. 75,02 ha, kataszteri egységek közötti utakból, ösvényekből és árkokból áll. Ezenkívül a kataszteri egységeken belül is vannak utak, ösvények és árkok, amelyek teljes területének felmérésére nem került sor.

(177) Másrészt az észtországi mezőgazdasági termelőkre a közbeszerzés idején rendkívül alacsony gazdasági kapacitás volt jellemző. A 2001-ből származó információk szerint egy átlagos mezőgazdasági gazdaság terület 15,6 ha volt. Összesen 24 olyan gazdaság volt, amelynek területe meghaladta a 2 000 ha-t, ezek közül csak nyolc volt a közbeszerzés tárgyával összehasonlítható a tekintetben, hogy a hasznosított mezőgazdasági terület meghaladta a 3 000 ha-t. Ennek eredményeként csupán rendkívül kevés számú mezőgazdasági termelő volt, aki érdekelt volt abban, hogy 3 000 ha-t meghaladó méretű, meghatározott célra használható mezőgazdasági területet béreljen, és aki kész volt vállalni az ezzel járó kockázatot és rendelkezett a szükséges kapacitással.

(178) Harmadrészt a bérleti piac hiánya szintén korlátozta a lehetséges bérleti díjat. A bérleti szerződés megkötésének idején a földeket általában térítésmentesen adták használatba annak érdekében, hogy ne maradjanak művelés nélkül. Emiatt a Minisztériumnak észszerűen és rugalmasan kellett meghatároznia az igényeit.

(179) Negyedszer, az észt hatóságok szerint a pénzügyi kötelezettségvállalásokat a minisztérium bérbeadásból származó bevételének kell tekinteni.

(180) E tekintetben az észt hatóságok hangsúlyozták, hogy a földfejlesztési rendszerbe való beruházások nem szabadon választottak voltak, hanem a bérleti szerződés és a jog írta elő őket. Az akkor hatályos, földfejlesztésről szóló törvény (*Maaparandusseadus*) ([27]) 16. cikkének (1) bekezdése szerint a földfejlesztési rendszer felújítása a föld tulajdonosának kötelezettsége volt, aki ebben az esetben az állam volt. Mindazonáltal a bérleti szerződés szerint a Tartu Agro AS köteles volt a rendes használatnak megfelelő állapotban megőrizni a bérelt terület alapvető részeit és tartozékait, valamint szükség esetén helyettesíteni. Az észt hatóságok e tekintetben úgy vélték, hogy bármilyen piaci feltételek mellett működő bármely magánbefektetőnek az lett volna az érdeke, hogy ezeket a kötelezettségeket és kockázatokat a bérlőre terhelje.

(181) Az észt hatóságok ezen indokok miatt úgy vélték, hogy a földfejlesztési rendszerekbe való beruházásokat a Minisztérium bérbeadásból származó jövedelme részének kell tekinteni, amely kiegészíti a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díjat, és figyelembe kell venni annak értékelésekor, hogy a bérleti szerződés összeegyeztethető-e a piaci feltételekkel.

(182) A föld karbantartásával és a talajminőség javításával járó költségek tekintetében az észt hatóságok úgy vélték, hogy ezek elengedhetetlenek voltak ahhoz, hogy a mezőgazdasági terület hosszabb ideig használható legyen. E kiadások nélkül a bérelt mezőgazdasági terület minősége és gazdasági értelemben vett értéke csökkent volna. A Mezőgazdasági Kutatóközpont megerősítette a tényt, miszerint a Tartu Agro AS-nek a talaj tápanyagtartalmának javítására irányuló kiadásai a talaj termőképességének stabilitását eredményezték. Ezért az állam számára nyereséges és szükséges volt az, hogy ebben a formában kösse meg a bérleti szerződést. A bérlő kötelezettségei azt jelentették, hogy az államnak nem kellett magának viselnie a költségeket, hanem a Tartu Agro AS-re terhelhette azokat a bérleti díj mellett.

(183) Az adók fizetésével kapcsolatban a földadóról szóló törvény ([28]) (*Maamaksuseadus*) 3. és 10. cikke szerint a földadót a föld tulajdonosa vagy használója köteles fizetni. A föld használójának kell adót fizetnie, ha nem került sor a föld újbóli nyilvántartásba vételére a földreformról szóló törvényben (*Maareformi seadus*) meghatározott eljárásnak megfelelően. A törvény e rendelkezéseinek megfelelően a földadó fizetésének kötelezettsége az észt államot terhelte.

(184) Az észt hatóságok ezért úgy vélték, hogy a bérleti díj az egyéb pénzügyi kötelezettségek mértékével együtt összeegyeztethető volt a piaci feltételekkel, és az adott piaci bérleti díjjal legalább összemérhető vagy annál magasabb volt.

(185) Az észt hatóságok szerint a minisztérium a terület bérbeadásából származó lehető legmagasabb bevételt kívánta elérni.

(186) Az észt hatóságok továbbá úgy vélték, hogy az a döntés, hogy a Tartu Agro AS-sel kötnek szerződést a közbeszerzés lezárását követően, nem volt szelektív, mivel a Tartu Agro AS kiválasztására átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött módon került sor. Az állam logikusan, gondosan és a szerződés odaítélésére irányuló eljárás idején hatályban lévő nemzeti jogszabályoknak megfelelően járt el a kiválasztási eljárás során. Hasonlóképpen az észt hatóságok nem értenek egyet az eljárás megindításáról szóló határozatban található értékeléssel, amely szerint az intézkedések a verseny torzításáért felelősek, és kihatnak a tagállamok közötti kereskedelemre. Az észt hatóságok úgy vélték, hogy pusztán hipotetikus, hogy az intézkedések torzíthatják a versenyt és érinthetik a tagállamok közötti kereskedelmet, és a Bizottság nem fejtette ki a bérleti szerződés hatását, sem azt, hogy az konkrétan hogyan torzítja a versenyt, és hogyan érinti a kereskedelmet. Ennek értelmében nem zárható ki, hogy a bérleti szerződés versenytorzító és a tagállamok közötti kereskedelemre gyakorolt hatása pusztán hipotetikus.

([27]) Földfejlesztésről szóló törvény, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) Földadóról szóló törvény, RT I 1996, 41, 797.

3.2. A Tartu Agro AS észrevételei a Törvényszék ítélete előtt

(187) A Tartu Agro AS a Törvényszék ítéletét megelőzően és azt követően is fenntartotta álláspontját, és azt további érvekkel egészítette ki.

(188) A Tartu Agro AS úgy vélte, hogy nem kapott jogellenes állami támogatást az észt kormánytól 2000-ben, mivel véleménye szerint soha nem részesült semmilyen gazdasági előnyben a bérleti szerződés alapján.

(189) A Tartu Agro AS szerint a bérleti szerződést versenyképes, átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött közbeszerzési eljárás során kötötték, az aláírás idején hatályban lévő jogszabályoknak megfelelően.

(190) Azzal kapcsolatban, hogy a föld bérletére irányuló közbeszerzési eljárás feltételekhez nem kötött volt-e, a Tartu Agro AS arra hivatkozott, milyen fontos volt biztosítani, hogy a társaság mezőgazdasági terület formájában rendelkezzen a termelés eszközeivel a 2001-es privatizációt megelőzően. Ellenkező esetben senki nem akarta volna megvásárolni a Tartu Agro AS részvényeit, ami azt jelenti, hogy az értékük nullára csökkent volna. Ebben az esetben az állam nem a piaci gazdasági elvekkel összhangban eljáró magánbefektető lett volna. Ezért a részvények értékesítése és a lehető legmagasabb ár elérése érdekében a terület bérbeadását ahhoz a feltételhez kellett kötni, hogy a Tartu Agro AS folytassa a mezőgazdasági tevékenységeit. A Tartu Agro AS szerint ez a feltétel kellően határozatlan módon szerepelt a közbeszerzésben ahhoz, hogy lehetővé tegye valamennyi ajánlattevő számára, hogy ismertesse saját elképzelését annak megvalósításáról.

(191) A Tartu Agro AS továbbá kifejtette, hogy a társaság stratégiailag fontos volt az észt kormánynak ([29]), mivel vetőmagközpontnak és a Minisztérium képzési és tesztelési helyszínének volt kijelölve.

(192) A Tartu Agro AS úgy vélte, hogy a bérleti szerződés felei nem módosíthatják a bérleti szerződést vagy léphetnek vissza attól egyoldalúlag, még akkor sem, ha a piaci feltételek a bérleti szerződés érvényességi időtartama alatt megváltoznak. Ez az észt szerződési jog (a kötelmi jogról szóló törvény ([30]) 8. cikkének (2) bekezdése) miatt van így, amely kijelenti, hogy a szerződések kötelező erejűek a felekre nézve. A bérleti szerződés felei ezért a hosszú távú szerződést nem tudják folyamatosan a piaci feltételekhez igazítani (lásd a (402) preambulumbekezdést).

(193) A Tartu Agro AS továbbá kijelentette, hogy a bérleti díj és a bérlő további kötelezettségei kölcsönösen és elválaszthatatlanul egymáshoz kapcsolódnak, és azokat a bérbeadásból származó egyetlen, egyesített tényleges bevételnek kell tekinteni. Az állam körültekintő tulajdonosként járt el, amikor előírta, hogy olyan beruházásokat kell végezni, amelyekkel megőrizhető a bérbe adott terület értéke és a talaj termőképessége. A Tartu Agro AS szerint az állam ezt azért tette, hogy biztosítsa a terület értékének hosszú távú növekedését, ami igazolja, hogy a piacgazdasági befektető elvével összhangban járt el.

(194) Ami az adókat illeti, az ingatlanadóról szóló törvény ([31]) 8. cikkének (1) bekezdése szerint az ingatlanadót a terület tulajdonosának kell megfizetnie, amennyiben a tulajdonos és a bérlő másképp nem rendelkezik.

(195) A Tartu Agro AS továbbá állította, hogy a bérelt terület jelentős része nem használható mezőgazdasági termelésre. A Tartu Agro AS e tekintetben az Uus Maa jelentésére hivatkozott, amely szerint a területen csupán 2 833,60 ha a szántóterület. A fennmaradó rész 116,58 ha természetes gyepterületből, 44,06 ha erdőből, 0,3 ha mérsékelt forgalmi területből és 76,33 ha egyéb földterületből (például utakból, árkokból és vizes területből) állt. Nagyjából 283 ha méretű szántóterület állandó gyepterület volt, amely nem volt használható mezőgazdasági termelésre, és amelyre a Tartu Agro AS nem kapott mezőgazdasági támogatást, azonban a területet a jogszabályok szerint állandó gyepterületként kellett megőrizni. Ennek értelmében a 3 061,9 ha bérelt területből csupán 2 550,60 ha, azaz a terület 83,3 %-a volt használható rendeltetés szerint. A bérelt földterület fennmaradó 16,7 %-át nem használták mezőgazdasági termelésre. A Tartu Agro AS ennek alapján úgy vélte, hogy a hektáronkénti tényleges bérleti díj 16,7 %-kal magasabb volt a szerződéses bérleti díjnál.

([29]) Az észt hatóságok nem erősítették meg a Tartu Agro AS észt kormány számára fennálló stratégiai jelentőségére vonatkozó állítást. Észtország azonban megerősítette annak jelentőségét, hogy a bérelt földterületen fenntartsák a mezőgazdasági termelést (lásd Észtországnak a Törvényszék ítélete előtt tett észrevételeit – 3.1. szakasz). A mezőgazdasági termelés folytatására vonatkozó kötelezettséget a pályázati kiírás is megállapította (lásd a (43) preambulumbekezdést).

([30]) A kötelmi jogról szóló törvény, RT I, 2016.12.31., 7, elérhető itt: www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([31]) Ingatlanadóról szóló törvény, RT I, 2016.11.10., 10, elérhető itt: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(196) Ezenkívül a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj a szerződés első 16 évében több mint […]-szorosára emelkedett ([…] EUR/ha-ról[…] EUR/ha-ra), míg az Uus Maa jelentése szerint a piaci árak lassabb (tízszeres) arányban növekedtek. A Tartu Agro AS továbbá azt állítja, hogy nem helyénvaló ezt a szerződést olyan szerződésekkel összehasonlítani, amelyek kisebb mértékűek és rövidebb időtartamúak, mivel a bérlő és a bérbeadó szándéka, valamint ennek értelmében a szerződéses kötelezettségek egyensúlya az ilyen szerződésekben jelentős mértékben eltér a vitatott bérleti szerződésétől.

3.3. A panaszos észrevételei a Törvényszék ítélete előtt

(197) A panaszos csak a Törvényszék ítéletét megelőzően nyújtott be információkat.

(198) A szerződés odaítélésére irányuló eljárások tekintetében a panaszos rámutatott arra a tényre, hogy a közbeszerzés feltételei nem említettek olyan kötelezettséget, mint a földadó fizetése, a földfejlesztési rendszerbe való éves beruházás, valamint a terület karbantartásával és a talajminőség javításával járó költségek (a továbbiakban: egyéb kötelezettségek).

(199) A terület karbantartásával és a talajminőség javításával kapcsolatos kötelezettségek költségei tekintetében a panaszos szerint a minisztérium elismerte, hogy nem ellenőrizte, hogy a Tartu Agro AS eleget tett-e a (225) preambulumbekezdésben foglalt kötelezettségeknek. Általánosságban a panaszos úgy vélte, hogy az egyéb kötelezettségeket nem kellett figyelembe venni a bérleti díj összegének értékelésekor.

(200) A bérbe adott terület méretével kapcsolatban a panaszos rögzíti, hogy a földhivatal Geoportalja szerint a bérleti szerződés tárgyának pontos mérete 2016-ban 3 053,59 hektár volt.

(201) A bérleti szerződésben meghatározott területtől való eltérés abból ered, hogy a minisztérium újraparcellázott és ismételten nyilvántartásba vett néhány bejegyzett parcellát, azonban ezeket a változásokat nem vezették be a bérleti szerződésbe. Ebből 2 831,55 ha tiszta szántóföld (92,73 %) és 1 033,00 hektár kezelt természetes gyepterület. Csak egy 26,60 ha-os parcella van közvetlenül kizárva a mezőgazdasági használat alól, mert az valóban 90 %-ban erdő. A panaszos megemlítette, hogy a minisztérium a megmunkált fatermékekre vonatkozó éves engedélyt adott a Tartu Agro AS-nek az erdő kezelésére.

(202) Továbbá a bérelt földterületnek csupán 3,02 %-a „egyéb földterület”. A megnevezés magában foglal minden összekötő utat és útszéli szakaszt, árkokat, a területek nem művelt sarkait, a területek közötti zöldterületeket és kőhalmokat, a hidakat, gátakat, esővízcsatornákat, mocsaras területeket stb. A Tartu Agro AS ezenkívül engedélyezte a munkavállalói számára, hogy az egyik parcella sarkát veteményeshez és üvegházhoz használják. Ennek értelmében a bérleti szerződés tárgyát képező, gazdaságilag felhasználható teljes mezőgazdasági terület 2 934,85 ha (96,11 %). A panaszos ennek alapján vitatja a Minisztérium álláspontját, miszerint a bérleti szerződés tárgyának 12 %-a ki van vonva a mezőgazdasági használat alól.

(203) Ezenkívül az Észt Mezőgazdasági Nyilvántartási és Információs Tanács (ARIB) webes térképén látszik, hogy a Tartu Agro AS a bérbe adott terület 95 %-át jelentő 2 900,81 ha méretű terület tekintetében uniós mezőgazdasági támogatást igényelt. Az igénylések egységes területalapú támogatásra, az éghajlat és a környezet szempontjából kedvező mezőgazdasági gyakorlatokra irányuló kifizetésekre és környezetbarát termelésre irányuló támogatásra vonatkoztak.

(204) A panaszos szerint a Tartu Agro AS további bevételt is szerzett a területből. A tájékoztatás szerint, amelyet a panaszos a Minisztériumtól szerzett meg, a Tartu Agro AS 2000–2015 között körülbelül 5 000 m^3 fára (nyírfára, lucfenyőre, fenyőre, nyárfára és égerfára) vonatkozó fakitermelési engedélyt kapott.

(205) A Magánerdő-központ ([32]) (*SA Erametsakeskus*) adataiból kiderül, hogy a fa piaci ára Észtországban az alábbiak szerint alakult 2004–2016 között: a nyírfa-, fenyő- és lucfenyőrönkök ára 58 és 83 EUR/m^3 között, az égerfa és a nyárfa ára 29 és 46 EUR/m^3 között, a tűzifa ára pedig 16 és 31 EUR/m^3 között mozgott. Akkoriban az Állami Erdőkezelő Központ ([33]) a saját erdeiből átlagosan 42–46 EUR/m^3 áron adott el fát. E tájékoztatás alapján a panaszos úgy véli, hogy a Tartu Agro AS 2000–2016 között 210 000 EUR és 230 000 EUR közötti bevételt szerzett a faeladásból.

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

(206) A panaszos továbbá a földhivatal adataira is hivatkozik, amelyek szerint a tényleges bérleti árak magasabbak, mint az Uus Maa jelentésében ismertetettek, mivel az átlagos bérleti díj 2015-ben 200 EUR/ha volt Tartu megyében ([34]).

(207) A panaszos ezenkívül felhívta a figyelmet arra, hogy a szerződés odaítélésére irányuló eljárások idején a Tartu Agro AS a magánjog hatálya alá tartozó jogi személy volt, amely 100 %-ban az állam tulajdonában állt, és a bérbe adott mezőgazdasági terület szintén az államhoz tartozott.

(208) A minisztérium volt kijelölve mindkét tulajdon kezelésére, ami azt jelenti, hogy mind a Tartu Agro AS részvényeinek 100 %-a, mind pedig a bérbe adott terület szerepelt a minisztérium mérlegén. A minisztérium ezért lényegében saját magával folytatott közbeszerzési tárgyalásokat.

(209) A panaszos hozzátette, hogy a Tartu Agro AS által benyújtott üzleti terv szerint a társaság azt tartotta a legnagyobb kockázatnak, hogy a termelés fő eszközéhez – a területhez kapcsolódik. Ha a terület más tulajdonos vagy bérlő birtokába került volna, a társaság számára nem lett volna lehetséges a mezőgazdasági termelési tevékenységeinek folytatása. A panaszos szerint ez megmagyarázza, hogy a közbeszerzés miért tartalmazta azt a követelményt, hogy folytatni kell a Tartu Agro AS mezőgazdasági termelését. A közbeszerzés célja lényegében az volt, hogy ezzel a társasággal kössön bérleti szerződést.

4. ÉSZTORSZÁG ÉS AZ ÉRDEKELT FELEK ÉSZREVÉTELEI A TÖRVÉNYSZÉK ÍTÉLETÉT KÖVETŐEN

4.1. Észtország észrevételei a Törvényszék ítéletét követően

(210) A Törvényszék ítéletét követően a minisztérium kifejtette, hogy javaslatot tett a Tartu Agro AS-nek a bérleti díj emelésére, amit a bérlő nem fogadott el. A minisztérium továbbá kifejtette, hogy a bérleti díj kiszámításakor 2023-tól kezdődően a regionális átlagárat javasolta. A minisztérium álláspontja szerint szükséges a bérleti díj emelése, de a bérleti szerződés 13. pontja szerint igen korlátozott esetekben lehetséges a bérleti szerződés módosítása.

(211) Az észt hatóságok kifejtik, hogy bár a bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterület és a földhivatal által bérbe adott földterület között különbségek vannak a méretek és a bérleti szerződések időtartama tekintetében, az észt hatóságok azon a véleményen vannak, hogy a földhivatal által alkalmazott módszer összehasonlítható az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdésében említett állami támogatás fogalmáról szóló bizottsági közlemény 84. pontjának ii. alpontjában meghatározott módszerrel ([35]).

(212) 2023. február 6-án az észt hatóságok visszavonták a Pindi Kinnisvara-jelentés benyújtását. Az észt hatóságok kifejtették, hogy a jelentést a Tartu Agro AS képviselője rendelte meg, és hogy annak általános megfogalmazása nem teszi lehetővé a referenciaárakra vonatkozó következtetések levonását. A jelentés interjúkra hivatkozik, míg a módszertan – beleértve azt a mintát is, amelyre vonatkozóan következtetéseket vontak le – nem ismert, és a jelentés által lefedett időszak sem ismert.

(213) Ami a statisztikai hivatal adatait illeti, az észt hatóságok kifejtették, hogy 2020-ig ezek az adatok magukban foglalták az ingyenesen bérelt földterületeket is, vagy azokat a földterületeket, amelyekre vonatkozóan megállapodás született arról, hogy csak a földadót kell megfizetni. Az adatok az érintett felek közötti olyan ügyletekre vonatkoznak, amelyek nem feltétlenül tükrözik a piaci árat a szokásos gyakorlatnak megfelelően. Idetartoznak például azok a helyzetek, amikor egy mezőgazdasági üzem, amely vállalatként működik, ingyenesen vagy piaci ár alatt bérel földterületet a mezőgazdasági termelőtől vagy más családtagjaitól. 2021-től továbbá az adatok nem tartalmazták azokat a földbérleteket, amelyek esetében csak földadót fizettek bérleti díjként.

(214) Ezenkívül az észt hatóságok megjegyezték, hogy a területalapú mezőgazdasági támogatások tekintetében a statisztikai hivatal módszere két külön gyakorlatra vonatkozó adatokat is tartalmaz. Egyes bérleti szerződésekben a területalapú mezőgazdasági támogatás kérelmezésének jogát átruházták a bérlőre, míg más esetekben a földtulajdonos igényelheti a támogatást. Ha a bérlő jogosult területalapú támogatásért folyamodni, a megállapodás szerinti bérleti díj általában alacsonyabb.

([34]) https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot.
([35]) HL C 262., 2016.7.19., 1. o.

(215) Az észt hatóságok kifejtették továbbá, hogy nem értenek egyet a Tartu Agro AS azon állításával (lásd a (195) preambulumbekezdést), hogy csak a szántóterületek arányát kell figyelembe venni. A minisztérium megjegyzi, hogy a bérleti szerződés tárgya a földterület, nem pedig a mezőgazdasági parcellák. A minisztérium megjegyzi továbbá, hogy a KAP-intézkedések keretében nem indokolt területalapú támogatást nem mezőgazdasági földterületre alkalmazni, és hogy a természetes gyepterület az (EU) 2021/2115 európai parlamenti és tanácsi rendelet 4. cikke (3) bekezdésének c) pontja értelmében mezőgazdasági területnek minősül ([36]). A minisztérium úgy véli, hogy a területalapú támogatási eljárás és a területalapú támogatások keretében mezőgazdasági területként meghatározott földterületeket mezőgazdasági földterületnek kell tekinteni.

(216) A minisztérium megjegyzi továbbá, hogy:

a) a bérelt földterület logisztikai szempontból jó helyen, Tartu város mentén helyezkedik el, és könnyen hozzáférhető;

b) Tartu megye bérleti díjai magasabbak az észtországi mezőgazdasági földterületek átlagos bérleti díjainál;

c) a Domus-jelentés többek között megállapítja, hogy a bérleti szerződés feltételei nem felelnek meg a piaci feltételeknek, mivel a bérleti díj jelentősen a piaci árszint alatt van;

d) tekintettel a bérelt földterületek átlagosnál magasabb bonitjára, a földterületek jó megközelíthetőségére és más tényezőkre, amelyek Tartu megyében az észt átlagnál magasabb bérleti díjakat eredményeztek, a minisztérium úgy véli, hogy a bérleti díjra vonatkozóan az Uus Maa-ban megállapított átlagos tartományok alkalmazása nem indokolt; valamint

e) A Tartu Agro AS azon állítása, hogy az Uus Maa-jelentésben szereplő minimális bérleti díjakból 20 %-ot le kell vonni, a fenti pontokra tekintettel megalapozatlan.

4.2. A Tartu Agro AS észrevételei a Törvényszék ítéletét követően

(217) A Tartu Agro AS szerint a bérleti szerződést versenyképes, átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött közbeszerzési eljárás során kötötték, az aláírás idején hatályban lévő jogszabályoknak megfelelően. Alternatív megoldásként a bérleti szerződést a privatizáció előkészítésének részeként kötötték meg annak érdekében, hogy maximalizálják a Tartu Agro AS részvényeinek értékesítéséből származó bevételt, vagy kompenzálják a Tartu Agro AS-t a közszolgáltatásokért.

(218) A Tartu Agro AS úgy véli, hogy nem kapott jogellenes állami támogatást az észt kormánytól 2000-ben, mivel véleménye szerint soha nem részesült semmilyen gazdasági előnyben a bérleti szerződés alapján. Másodlagosan a Tartu Agro AS azzal érvel, hogy a Tartu Agro részvényeinek értékesítése és az egyesülés megszüntette a bérleti szerződéshez kapcsolódó gazdasági előnyt.

(219) A Tartu Agro AS továbbá azzal érvel, hogy az esetleges állami támogatás mentességet élvez, és összeegyeztethető a belső piaccal.

(220) Végezetül a Tartu Agro AS úgy véli, hogy a támogatás esetleges visszatéríttetése ellentétes lenne a bizalomvédelem és a jogbiztonság elvével, vagy a Bizottság első keresete és a végleges határozat között eltelt idő, vagy az EUMSZ 108. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról szóló (EU) 2015/1589 rendelet 17. cikke miatt kizárt lenne.

(221) A Tartu Agro AS szerint a bérleti szerződés a következő okok miatt nem biztosított semmilyen gazdasági előnyt a bérleti szerződés alapján:

a) 2000-ben Észtország nem volt az EU tagállama, Észtországban nem nyújtottak mezőgazdasági támogatást, és a mezőgazdasági földterületek értéke és bérleti ára alacsony volt;

([36]) Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2021/2115 rendelete (2021. december 2.) a közös agrárpolitika keretében a tagállamok által elkészítendő stratégiai tervhez (KAP stratégiai terv) nyújtott, az Európai Mezőgazdasági Garanciaalap (EMGA) és az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alap (EMVA) által finanszírozott támogatásra vonatkozó szabályok megállapításáról, valamint az 1305/2013/EU és az 1307/2013/EU rendelet hatályon kívül helyezéséről (HL L 435., 2021.12.6., 1. o., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

b) a bérelt földterület földfejlesztési rendszerekbe történő beruházásokat igényelt, és jelentős beruházásokra volt szükség az értékcsökkentett és törött vízelvezetők helyettesítéséhez, ezért a Tartu Agro AS azt állítja, hogy átlagosan […] EUR összegben fektetett be a földfejlesztési rendszerekbe;

c) Észtország nem volt képes beruházni a meliorációs rendszerekbe, ezért 25 évre bérbe adta a földterületet;

d) a meliorációs rendszerekbe történő beruházások a földtulajdonos javát szolgálják;

e) a bérleti szerződés előírta a bérlő számára a (68) preambulumbekezdés a) pontjában említett beruházásokat, amelyeket a bérletidíj-fizetés részének kellett tekinteni;

f) a bérleti szerződés előírta a bérlőnek a (68) preambulumbekezdés b) pontjában említett, meghatározott éves költségek megfizetésére vonatkozó kötelezettségét, amelyet a bérletidíj-fizetés részének kell tekinteni; valamint

g) a beruházásokra, éves kiadásokra és egyéb befektetésekre vonatkozó szerződéses kötelezettség miatt a bérleti szerződés nem javította a Tartu Agro AS pénzügyi helyzetét.

(222) A bérleti díjak piaci árát illetően a Tartu Agro AS megjegyzi, hogy:

a) az Uus Maa-jelentés megállapítja, hogy 2000-ben a földterületek értéke alacsony volt, és Észtország jövőbeli uniós csatlakozása nem volt előrelátható; a bérelt terület olyan területeken található, ahol a meliorációs rendszerek folyamatos karbantartást igényelnek;

b) az Uus Maa-jelentés megállapítja, hogy a bérleti szerződés az időtartama és a hektárszám tekintetében semmi esetre sem szabványos;

c) az AS Pindi Kinnisvara jelentése megállapítja, hogy a mezőgazdasági bérleti szerződések általában nem kötelezik a bérlőt célzott beruházások végrehajtására;

d) az Uus Maa-jelentés nem tartalmaz hiteles piaci árbecslést, mivel megállapítja, hogy a tényleges piaci bérleti díjak ± 20 %-kal eltérhetnek;

e) a statisztikai hivataltól és a földhivataltól származó piaci adatok nem veszik figyelembe a földterület méretét, termőképességét és értékét, sem a bérleti díjban foglalt költségeket/beruházásokat;

f) a bérleti szerződésben előírt, a talaj termőképességének javítására irányuló szerződéses kötelezettségvállalások pénzügyi hatása jelentősen meghaladta az akkori észt átlagot;

g) a bérleti szerződés arra kötelezte a Tartu Agro AS-t, hogy legalább a (68) preambulumbekezdésben meghatározott összegű beruházásokat és kiadásokat végrehajtsa;

h) nem helyénvaló a bérleti szerződést olyan szerződésekkel összehasonlítani, amelyek kisebb mértékűek és rövidebb időtartamúak, mivel a bérlő és a bérbeadó szándéka, valamint ennek értelmében a szerződéses kötelezettségek egyensúlya az ilyen szerződésekben jelentős mértékben eltér az e bérleti szerződésben foglaltaktól;

i) a bérelt földterület használata mezőgazdasági célokra korlátozódott.

(223) A bérleti díjat illetően a Tartu Agro AS szerint a következő tételeket bele kellene foglalni a bérleti díjba:

a) a megállapodás szerinti, megemelt bérleti díj;

b) a földfejlesztési rendszerekbe történő éves beruházásokra vonatkozó kötelezettség;

c) a földterület fenntartásával és a talaj termőképességének javításával kapcsolatos éves kiadásokra vonatkozó kötelezettség;

d) a földfejlesztési rendszerekbe történő olyan tényleges beruházások, amelyek meghaladták a bérleti szerződésben meghatározott összegeket; valamint

e) a bérelt földterülethez kapcsolódó adók.

(224) Az évente legalább […] EEK ([…] EUR) értékű, a földfejlesztési rendszerek megújításába való beruházásra irányuló kötelezettség akkor lett előírva a bérlő számára, amikor az ilyen kötelezettségek nem voltak jellemzőek, ahogyan az az Uus Maa jelentéséből is látszik. Ennek értelmében ez a bérleti díj mellett jelentős kötelezettséget jelentett a bérlő számára. Az állam számára ez egyértelműen kedvező és fontos kötelezettség volt, és ezért elkerülhetetlenül összekapcsolódott a bérleti díjjal.

(225) A bérlő terület-karbantartási és talajminőség-javítási kiadásai tekintetében a Tartu Agro AS úgy véli, hogy ezek a kötelezettségek fontosak voltak az államnak, ha a területet hosszabb időszakra adta bérbe. Bár a talaj termőképességének javítása a bérlő érdeke, az állam számára is előnyös, mivel az növeli a terület értékét. A Tartu Agro AS számára a kötelezettségek évi […] EEK ([…] EUR) kiadást eredményeztek.

(226) A Tartu Agro AS privatizációját és az egyesülést illetően a Tartu Agro AS azzal érvel, hogy:

a) az észt hatóságok a nyereség maximalizálására törekedtek azáltal, hogy kiválasztásos eljárásban szervezték meg a földterületbérletre vonatkozó közbeszerzési eljárást annak biztosítása érdekében, hogy a Tartu Agro AS folytassa mezőgazdasági termelési tevékenységét, és megőrizze értékét, amely attól függött, hogy képes-e a bérelt földterület hasznosítására;

b) a Tartu Agro AS üzleti tevékenységének és értékének előfeltétele volt a bérelt földterület használatának lehetősége;

c) a privatizáció és az egyesülés idején a Tartu Agro AS értéke a bérleti szerződés értékén alapult;

d) a bérleti szerződés által generált rendellenes gazdasági előny növelte a Tartu Agro AS eladási árát.

(227) Ezért a Tartu Agro AS azzal érvel, hogy:

a) Észtország magánbefektetőként járt el, mivel a nyereség maximalizálására törekedett azáltal, hogy a földterületet a piaci ár alatt adta bérbe gazdálkodó egységének, majd eladta e gazdálkodó egység részvényeit; valamint

b) a Tartu Agro AS részvényeinek megvásárlása és a vállalat azt követő egyesülése megszüntetett minden olyan gazdasági előnyt, amelyet az OÜ Tartland által a Tartu Agro AS megvásárlásáért fizetett ár tartalmazott, és következésképpen a Tartu Agro AS visszafizette volna a bérleti szerződésből származó előnyt az észt államnak.

(228) A Tartu Agro AS továbbá azt állítja, hogy az esetleges állami támogatás mentességet élvezne és összeegyeztethető lenne a belső piaccal, vagy *de minimis* támogatásnak minősülne, nevezetesen a bérleti szerződés megkötésének gazdasági helyzete, valamint azon tény miatt, hogy a Tartu Agro AS az OECD-nek megfelelő vetőmagközpontként, valamint az Észt Élettudományi Egyetem tanulási és tesztelési központjaként működött.

(229) A Tartu Agro AS kifejtette, hogy stratégiailag fontos volt az észt kormánynak, mivel vetőmagközpontnak és a Minisztérium képzési és tesztelési helyszínének volt kijelölve. E tekintetben 1997. október 13-án az OECD vetőmagrendszerért felelős tanácsa úgy határozott, hogy befogadja Észtországot az OECD vetőmagrendszereibe, és a Tartu Agro AS-t bevonta az OECD vetőmagtermesztési rendszerébe. A Tartu Agro AS ezért jelentős szerepet játszott vetőmagközpontként azáltal, hogy biztosította a tanúsított vetőmagok szaporítását és a nemzeti vetőmagtartalék megőrzését.

(230) A Tartu Agro AS ezenkívül az Észt Élettudományi Egyetem képzési és tesztelési helyszíneként is működik az állatgyógyászat, az állattenyésztés, az állatgenetika, az állatnemesítés, valamint a növényvédelmi együttműködés terén. A Tartu Agro AS ezért fontos az észt kormány számára az oktatási célkitűzések megvalósítása terén.

(231) Ezenkívül a Tartu Agro AS úgy véli, hogy a földhivatal statisztikái nem alkalmasak a szóban forgó bérelt földterülettel való összehasonlításra. Ezek a statisztikák általánosak, és nem veszik figyelembe a szóban forgó földterület sajátos jellemzőit. Mind a szántóterületek bérleti díja, mind a talajminőség olyan tényezőktől is függ, amelyek nem szerepeltek az elemzésben. A Tartu Agro AS szerint a földhivatal nem ad tájékoztatást a bérelt földterület minőségéről, hanem csak a bérelt mezőgazdasági földterület súlyozott átlagos minőségét veszi figyelembe, anélkül, hogy meghatározná a releváns időszakot. Ezenkívül a földhivatal bérleti szerződései lényegében nem hasonlíthatók össze a szóban forgó bérleti szerződéssel, mivel azok általában nem tartalmaznak a bérlőket terhelő további kötelezettségeket, ellentétben a szóban forgó bérleti szerződésben foglaltakkal.

(232) A Tartu Agro AS továbbá úgy véli, hogy a Domus-jelentés nem veszi figyelembe a bérleti szerződés alapjául szolgáló földterület jellegét. A jelentés értékelésének célja kizárólag az árverések vagy eladások/bérletek kiindulási árának meghatározása, és nem alkalmazható állami támogatási eljárásban. A jelentés nem próbálja meg utólagosan értékelni a szóban forgó bérleti szerződés piaci árát a szerződés időtartama alatt. Ezenkívül a jelentés által hivatkozott egyik értékelési forrás a földhivatal ügyleti adatbázisa, amely nem hasonlítható össze a szóban forgó bérelt földterülettel.

5. AZ INTÉZKEDÉSEK ÉRTÉKELÉSE

5.1. Az állami támogatás fennállásának értékelése szempontjából releváns időpontok és időszakok

(233) Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződést Észtország Európai Unióhoz való csatlakozása előtt írták alá (2000. november 16.), 25 éves időtartamra, és többször módosították, az első kérdés az állami támogatás nyújtásának releváns időpontjainak és időszakainak meghatározása.

(234) Az állami támogatások ellenőrzése és az állami támogatások uniós jogi kerete Észtország számára 2004. május 1-jén, Észtország Európai Unióhoz való csatlakozásának (a továbbiakban: csatlakozás) napján vált kötelezővé. Az eredeti bérleti szerződést Észtország Európai Unióhoz való csatlakozása előtt írták alá, és annak végrehajtása Észtország Európai Unióhoz való csatlakozása előtt kezdődött, de annak időtartamára tekintettel a módosított bérleti szerződés azt követően is hatályban volt ((55) preambulumbekezdés). Az eredeti bérleti szerződés módosításairól a csatlakozást követően állapodtak meg, és a bérleti szerződés 2025-ig szól.

(235) Ami a Tartu Agro AS (228)–(230) preambulumbekezdésben említett állításait illeti, a Bizottság elismeri, hogy Észtország uniós csatlakozása előtt kevés szántóterületre vonatkozó bérlet volt Észtországban, és hogy a Tartu Agro AS kezdetben (a nyereségmaximalizálás helyett) vetőmagtermesztési és kutatási céllal rendelkezett ((30) preambulumbekezdés), valamint hogy az eredeti bérleti szerződés és az adásvételi szerződés olyan feltételeket tartalmazott, amelyek célja a mezőgazdasági tevékenységek folytatásának és a bérelt földterület minőségének biztosítása volt ((44) preambulumbekezdés). A Bizottság azonban megjegyzi, hogy az a kérdés, hogy az eredeti bérleti szerződés az aláírásának időpontjában vagy Észtország európai uniós csatlakozását megelőző bármely más időpontban összeegyeztethető volt-e a belső piaccal, nem tartozik ezen eljárás hatálya alá, mivel a (234) preambulumbekezdésben foglaltak szerint az állami támogatási szabályok Észtországban csak az Európai Unióhoz való csatlakozásától alkalmazandók ([37]). Ebből következik, hogy az állítólagos előny fennállásának a szerződés Észtország Unióhoz való csatlakozásának időpontjában fennálló jellemzőin kell alapulnia.

(236) Ami azokat az időpontokat illeti, amikor az állítólagos támogatást nyújtották a Tartu Agro AS-nek, a Bizottság megjegyzi, hogy bár az eredeti bérleti szerződést 2000-ben írták alá, annak feltételeit 2004 óta többször módosították ((28) preambulumbekezdés b) pontja, (75)–(82) preambulumbekezdés). Ezenkívül az eredeti bérleti szerződés szerint a bérleti díj összegét évente egyszer felül kellett vizsgálni, és a bérleti szerződés bizonyos feltételek mellett lehetővé tette a bérleti díj emelését. Az eredeti bérleti szerződés különösen abban az esetben tartalmazott módosítási lehetőséget, ha a módosítás jogszabályból ered ((62) és (64) preambulumbekezdés). Ezért a 2004 óta teljesített bérleti díjak nem kizárólag az eredeti bérleti szerződésen alapuló jogok érvényesítését jelentik.

(237) Ebből következik, hogy a támogatást minden olyan alkalommal nyújtották, amikor Észtország eltért a szokásos piaci magatartástól, amely az eredeti bérleti szerződés 2000. évi aláírásakor és Észtország 2004. évi uniós csatlakozásakor változatlanul hagyott állapotában, valamint a bérleti díj újratárgyalásakor is bekövetkezett.

(238) Pontosabban, a csatlakozást követően a támogatást a következő időpontokban nyújtották:

1. 2005. január 14-én ((77) preambulumbekezdés);

2. 2007. március 21-én ((78) preambulumbekezdés);

3. 2009. május 12-én, amikor a bérleti díjak újabb emelését a Tartu Agro AS-re vonatkozó további kötelezettségek bevezetése kísérte ((79) preambulumbekezdés).

(239) Végül az eredeti határozat elfogadását követően, amely megállapítja, hogy Észtország jogellenesen, az EUMSZ 108. cikkének (3) bekezdését megsértve nyújtott állami támogatást a Tartu Agro AS-nek, Észtországnak meg kellett szüntetnie az intézkedéseket (lásd a (15) preambulumbekezdést). Következésképpen 2020. december 29-én Észtország megváltoztatta a bérleti szerződés feltételeit (lásd a (81)–(82) preambulumbekezdést) azáltal, hogy visszamenőleges hatállyal egyoldalúan megemelte a bérleti díjat. Ezért 2020-tól a bérleti szerződés feltételei nem a szerződő felek által megtárgyalt feltételek, hanem az eredeti határozat végrehajtásából eredő feltételek. Az eredeti határozatnak való megfelelés érdekében felülvizsgált bérleti szerződés nem tartozik e határozat hatálya alá (lásd a (29) preambulumbekezdést).

([37]) A Bíróság 2015. október 1-jei ítélete, Electrabel SA és Dunamenti Erőmű Zrt kontra Európai Bizottság, C-357/14 P, ECLI:EU:C:2015:642, 65–67. pont.

(240) A Bizottság megállapítja, hogy az e határozat által lefedett időszak Észtország Európai Unióhoz történő csatlakozásának időpontjától (2004. május 1.) 2019. december 31-ig tart.

5.2. **A támogatás megléte – az EUMSZ 107. cikke (1) bekezdésének alkalmazása**

(241) Az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerint „[h]a a Szerződések másként nem rendelkeznek, a belső piaccal összeegyeztethetetlen a tagállamok által vagy állami forrásból bármilyen formában nyújtott olyan támogatás, amely bizonyos vállalkozásoknak vagy bizonyos áruk termelésének előnyben részesítése által torzítja a versenyt, vagy azzal fenyeget, amennyiben ez érinti a tagállamok közötti kereskedelmet”.

(242) Valamely intézkedés e rendelkezés szerinti állami támogatássá minősítése tehát szükségessé teszi a következő feltételek együttes teljesülését: i. az intézkedésnek az államnak betudhatónak kell lennie, és azt állami forrásokból kell finanszírozni, ii. az intézkedésnek előnyben kell részesítenie egy vállalkozást, iii. ennek az előnynek szelektívnek kell lennie, és iv. az intézkedésnek torzítania kell a versenyt, vagy a verseny torzításával kell fenyegetnie, és érintenie kell a tagállamok közötti kereskedelmet.

5.2.1. *Állami források és az államnak való betudhatóság*

(243) Az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében az állam valamennyi állami közigazgatási szervet lefedi, a központi kormányzattól a közigazgatási szintig. A kérdéses terület az állam tulajdonában volt ((58) preambulumbekezdés), és a minisztérium adta bérbe azt ((32) preambulumbekezdés). A földterület bérbeadására irányuló pályázati kiírás közzététele ((43) preambulumbekezdés) hatósági határozaton alapult. Ezt követően az eredeti szerződés megkötése és módosítása, valamint az állam e szerződésből eredő jogainak gyakorlása szintén az állam nevében eljárni jogosult személyek vagy hatóságok cselekményein alapult. Ezért az intézkedések az államnak tudhatók be, és azokat állami forrásokból finanszírozták, mivel a piaci árak alatti állítólagos bérleti díj állami források elmaradt bevétel formájában történő átruházásának minősül ([38]), ([39]).

5.2.2. *Vállalkozás*

(244) Ahhoz, hogy egy intézkedés az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében vett állami támogatásnak minősüljön, előnyt kell nyújtania egy vállalkozás számára. A vállalkozások gazdasági tevékenységet folytató gazdálkodó egységek, jogi státuszuktól és finanszírozási módjuktól függetlenül.

(245) A tény, hogy a Tartu Agro AS a 2000. július 6-i pályázati kiírás ((43) és (48) preambulumbekezdés) idején állami részvénytársaság volt, nem releváns, mivel az uniós jogrend semleges a tulajdoni rend tekintetében.

(246) A gazdasági tevékenységek áruk vagy szolgáltatások piacon való kínálását jelentő tevékenységek. Az intézkedések kedvezményezettje a Tartu Agro AS, amely mezőgazdasági termékeket állít elő és értékesít ((27) preambulumbekezdés). Ezért az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti vállalkozásnak minősül. A kedvezményezett vállalkozás jellegét nem érintette a privatizáció ((70) preambulumbekezdés) vagy az azt követő egyesülés ((74) preambulumbekezdés), mivel ugyanaz a gazdasági tevékenység folytatódott ezen események után is. Hasonlóképpen az a tény, hogy a Tartu Agro AS az észt kormány vetőmagközpontjaként, valamint a minisztérium és az Észt Élettudományi Egyetem képzési és tesztelési helyszíneként működik ((228) és (229) preambulumbekezdés), nem kérdőjelezi meg a vállalkozás jellegét. Bár az, hogy kormányzati vetőmagközpontként, valamint egy egyetem képzési és tesztelési helyszíneként működik, bizonyos körülmények között tekinthető nem gazdasági tevékenységnek, azonban ha egy földterületet olyan jogalanynak adnak bérbe, amely gazdasági és állítólagosan nem gazdasági tevékenységeket is folytat, az előny alapvetően mindkét tevékenységtípus számára előnyös. Ennek az az oka, hogy nem biztosítható, hogy a bérelt földterület egy részét kizárólag gazdasági vagy nem gazdasági célokra használják, és ha ez még lehetséges is lenne, nem lenne kizárható a kereszttámogatás kockázata. A Tartu Agro AS fő tevékenysége vitathatatlanul gazdasági jellegű, amely a mezőgazdasági termékek előállításával és forgalmazásával kapcsolatos ((27) és (284) preambulumbekezdés). Ezért az intézkedések kedvezményezettje, a Tartu Agro AS a vizsgálat teljes időszaka alatt vállalkozás volt.

([38]) A Bíróság 2000. május 16-i ítélete, Francia Köztársaság kontra Ladbroke Racing Ltd és Bizottság, C-83/98 P, ECLI:EU:C:2000:248, 50. pont.

([39]) Lásd még: a Törvényszék 2015. október 28-i ítélete, Hammar Nordic Plugg AB kontra Európai Bizottság, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, 112. pont.

5.2.3. *Az előny fogalma*

(247) Az EUMSZ 107. cikke (1) bekezdésének alkalmazásában az előny olyan gazdasági előny, amelyet egy adott vállalkozás rendes piaci körülmények között ([40]) – azaz állami beavatkozás nélkül – nem tudott volna megszerezni ([41]). A bejelentett intézkedés akkor minősül állami támogatásnak, ha olyan előnyt biztosít a kedvezményezett számára, amely révén a szokásosan a kedvezményezett által fizetendő költségek megfizetése alól mentesül. Az EUMSZ 107. cikk (1) bekezdése értelmében vett „előny" fogalma nemcsak az olyan pozitív juttatásokat foglalja magában, mint a támogatások, hanem azokat a beavatkozásokat is, amelyek különböző formákban enyhítik azokat a terheket, amelyek rendes körülmények között a kedvezményezett vállalkozás költségvetését terhelnék ([42]).

(248) Formájuktól függetlenül állami támogatásnak minősülnek azok a beavatkozások is, amelyek közvetlenül vagy közvetve alkalmasak vállalkozások előnyben részesítésére, illetve amelyek olyan gazdasági előnynek tekinthetők, amelyben a kedvezményezett vállalkozás rendes piaci feltételek között nem részesülhetett volna ([43]). Az előny akkor áll fenn, ha az állami beavatkozás a szokásos piaci feltételektől eltérő mértékben javítja a vállalkozás pénzügyi helyzetét. Ez a vállalkozás intézkedés utáni pénzügyi helyzetének és az intézkedés hiányában fennálló pénzügyi helyzetének összehasonlításával értékelhető ([44]).

(249) Az áruk vagy szolgáltatások kedvező feltételekkel történő rendelkezésre bocsátása az EUMSZ 107. cikk (1) bekezdése alkalmazásában állami támogatásnak minősülhet ([45]). Ez a fogalom akkor is alkalmazandó, amikor a hatóságok a piaci áraknál alacsonyabb áron adnak bérbe eszközöket, azzal a lehetőséggel, hogy gazdasági előnyhöz juttatják a bérlőt. A földterület állítólagosan kedvezményes áron történő bérbeadása összehasonlítható a földterületnek egy hatóság által egy vállalkozás részére történő értékesítésével ([46]). Ebben az esetben meg kell vizsgálni, hogy a támogatás feltételezett kedvezményezettje által fizetett ár olyan árnak felel-e meg, amelyet rendes piaci feltételek mellett nem kapott volna meg. Ebben az összefüggésben az előny megegyezik a kedvezményezett által ténylegesen fizetett ár és az abban az időpontban rendes piaci feltételek mellett fizetendő ár közötti különbséggel ([47]).

(250) Mindezek alapján a Bizottság összetett gazdasági értékelést végez. E tekintetben a Bizottságnak képesnek kell lennie arra, hogy kellő pontossággal megbecsülje az intézkedések értékét, és következésképpen a piaci értékhez a lehető legközelebb álló árat határozzon meg ([48]).

([40]) A Bíróság 1996. július 11-i ítélete, SFEI és társai, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60. és 61. pont.

([41]) A Bíróság 1996. július 11-i ítélete, SFEI és társai, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60. pont; a Bíróság 1999. április 29-i ítélete, Spanyolország kontra Bizottság, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, 41. pont.

([42]) A Bíróság 2022. november 17-i ítélete, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd kontra Európai Bizottság, C-331/20 P. és C-343/20 P. sz. egyesített ügyek, ECLI:EU:C:2022:886, 104. pont; a Bíróság 2020. május 7-i ítélete, BTB Holding Investments SA & Duferco Participations Holding SA kontra Európai Bizottság és Foreign Strategic Investments Holding (FSIH), C-148/19 P, ECLI:EU:C:2020:354, 45. pont.

([43]) A Törvényszék 2019. október 24-i ítélete, Autostrada Wielkopolska S.A. kontra Európai Bizottság, T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, 31. pont, lásd: 2010. szeptember 2-i ítélet, Bizottság kontra Deutsche Post, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, 40. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat; 2017. június 27-i ítélet, Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, 65. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat.

([44]) A Bíróság 1974. július 2-i ítélete, Olaszország kontra Bizottság, 173/73, ECLI:EU:C:1974:71, 13. pont.

([45]) A Bíróság 1996. július 11-i ítélete, SFEI és társai, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 59. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat; a Törvényszék 2010. július 1-jei ítélete, ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni kontra Bizottság, T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, 57. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat; a Törvényszék 2012. február 28-i ítélete, Land Burgenland kontra Bizottság, T-268/08 és T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, 47. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat.

([46]) A Törvényszék 2022. július 13-i ítélete, Tartu Agro kontra Bizottság, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 37. pont.

([47]) A Törvényszék 2015. december 9-i ítélete, Görögország és Ellinikos Chrysos kontra Bizottság, T-233/11 és T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, 79. pont.

([48]) A Törvényszék 2015. december 9-i ítélete, Görög Köztársaság és Ellinikos Chrysos AE Metalleion kai Viomichanias Chrysou kontra Európai Bizottság, T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, 131. pont.

(251) Ha az eszközbérléshez hasonló ügyletre az EUMSZ közbeszerzésre vonatkozó elveivel összhangban versenyalapú, átlátható, megkülönböztetésmentes és feltétel nélküli pályázati eljárást követően kerül sor ([49]), általában feltételezhető, hogy az ilyen ügylet megfelel a piaci feltételeknek, feltéve, hogy a bérlő kiválasztásához megfelelő kritériumokat alkalmaztak ([50]). ([51]).

(252) Annak megállapításához, hogy a bérleti szerződés tartalmaz-e támogatást, a Bizottságnak a piacgazdasági szereplő elvét (lásd az 5.2.3.2. szakaszt) kell alkalmaznia annak meghatározására, hogy a támogatás feltételezett kedvezményezettje által fizetett ár megfelel-e annak az eladási árnak, amelyet egy rendes versenyfeltételek mellett működő magánbefektető valószínűleg meghatározott volna ([52]).

(253) Ebből következik, hogy az előny fennállásának értékelése érdekében a Bizottság először azt elemzi, hogy a szerződés versenyalapú, átlátható, hátrányos megkülönböztetéstől mentes és feltétel nélküli közbeszerzési eljárás eredménye-e, másodszor pedig a piacgazdasági szereplő elve értékelésének eredményét.

5.2.3.1. A földbérlet és a pályázati eljárás

(254) Ha az eszközbérléshez hasonló ügyletre az EUMSZ közbeszerzésre vonatkozó elveivel összhangban versenyalapú, átlátható, megkülönböztetésmentes és feltétel nélküli pályázati eljárást követően kerül sor ([53]), általában feltételezhető, hogy az ilyen ügylet megfelel a piaci feltételeknek, feltéve, hogy a bérlő kiválasztásához megfelelő kritériumokat alkalmaztak ([54]). ([55]). Ezért közvetlenül megállapítható, hogy egy ügylet megfelel a piaci feltételeknek, ha azt versenyalapú, átlátható, megkülönböztetésmentes és feltétel nélküli pályázati eljárás keretében hajtották végre. Ezzel szemben, ha a bérleti szerződést megelőző közbeszerzési eljárás nem felelt meg e feltételeknek, ez már önmagában is az előny határozott jele, és befolyásolja a bérleti szerződés feltételeinek értelmezését, valamint a bérleti díj értékelését is.

(255) Az eljárás megindításáról szóló határozatban a Bizottság kétségbe vonta, hogy a terület bérbeadására alkalmazott, szerződés odaítélésére irányuló eljárás átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött volt-e.

(256) Ebben az ügyben a bérleti szerződés pályázati kiírásában szerepelt az a feltétel, hogy a Tartu Agro AS mezőgazdasági termelési tevékenységét folytatni kell ((44) preambulumbekezdés).

(257) A közbeszerzési eljárás feltételekhez kötöttségével kapcsolatban elmondható, hogy az eljárás feltételekhez nem kötött, ha az értékesítésre kínált eszközöket, árukat és szolgáltatásokat általában valamennyi potenciális vevő szabadon megvásárolhatja és saját céljaira felhasználhatja, függetlenül attól, hogy működtet-e bizonyos vállalkozásokat. A bérleti pályázat esetében ez azt jelenti, hogy a bérlőnek szabadon kell tudnia használni a szóban forgó földterületet bármilyen célra.

(258) Amennyiben feltételként írják elő, hogy a vevőnek vagy a bérlőnek az általános nemzeti jogból vagy a tervező hatóságok határozatából eredőktől eltérő olyan különleges kötelezettségeket kell vállalnia a közigazgatási szervek javára vagy közérdekből, amelyeket egy magáneladó nem követelne meg, a közbeszerzési eljárás nem tekinthető feltételekhez nem kötöttnek ([56]).

([49]) A Bíróság 2000. december 7-i ítélete, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62. pont; a Bíróság 2001. december 3-i ítélete, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20. pont. Lásd még a közbeszerzési szerződésekről szóló irányelvek által nem, vagy csak részben szabályozott közbeszerzési eljárásokra alkalmazandó közösségi jogról szóló bizottsági értelmező közleményt (HL C 179., 2006.8.1., 2. o.).

([50]) A Bíróság 2022. november 17-i ítélete, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd kontra Európai Bizottság, C-331/20 P. és C-343/20 P. sz. egyesített ügyek, ECLI:EU:C:2022:886, 128. pont.

([51]) Az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. cikkének (1) bekezdésében említett állami támogatás fogalmáról szóló bizottsági közlemény („az állami támogatás fogalmáról szóló közlemény") 89. bekezdése (HL C 262., 2016.7.19., 1. o.).

([52]) A Bíróság 2010. december 16-i ítélete, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG kontra BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 34. pont.

([53]) A Bíróság 2000. december 7-i ítélete, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62. pont; a Bíróság 2001. december 3-i ítélete, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20. pont. Lásd még a közbeszerzési szerződésekről szóló irányelvek által nem, vagy csak részben szabályozott közbeszerzési eljárásokra alkalmazandó közösségi jogról szóló bizottsági értelmező közleményt (HL C 179., 2006.8.1., 2. o.).

([54]) A Bíróság 2022. november 17-i ítélete, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd kontra Európai Bizottság, C-331/20 P. és C-343/20 P. sz. egyesített ügyek, ECLI:EU:C:2022:886, 128. pont.

([55]) Az állami támogatás fogalmáról szóló közlemény 89. bekezdése.

([56]) Az állami támogatás fogalmáról szóló közlemény 94. bekezdése.

(259) Az észt hatóságok szerint a (44) preambulumbekezdésben hivatkozott feltétel célja nem arra vonatkozott, hogy a Tartu Agro AS társaságként folytassa tevékenységét, hanem a konkrét mezőgazdasági termeléssel volt összefüggésben.

(260) A Bizottság megjegyzi, hogy a pályázati kiírás nem határozta meg, hogy a potenciális ajánlattevőnek bizonyos típusú vetőmagokat szaporítania és tárolnia kell, csak azt írta elő, hogy egy bizonyos társaság – a Tartu Agro AS – mezőgazdasági tevékenységét folytatni kell a terület bérlése után is. A Bizottság úgy véli, hogy ez a pályázathoz kapcsolódó feltétel. Az a kontextus, amelyben az ajánlat egyetlen jogosult résztvevője végső soron ugyanaz a vállalkozás volt, megerősíti az ajánlat testreszabott, elfogult és így feltételes jellegét.

(261) Ezenkívül az, hogy a terület bérlése annak a követelménynek a függvénye, hogy egy bizonyos vállalkozás mezőgazdasági termelési tevékenységét folytatni kell, egyértelműen korlátozza a potenciális ajánlattevő általi területhasználatot. Ezáltal a lehető legmagasabb bérleti díj megszerzésének lehetőségéről lemondva Észtország a mezőgazdasági földterület bérlésére irányuló gazdasági tevékenység tekintetében nem piaci magánszereplőként viselkedett, hanem szakpolitikai megfontolásokat figyelembe vevő állami hatóságként. Az ilyen korlátozásokkal nem érintett piaci magánszereplő képes lett volna arra, hogy több ajánlatot vonzzon be és magasabb bérleti díjat érjen el.

(262) A Bizottság ezért arra a következtetésre jut, hogy a közbeszerzési eljárás nem volt feltétel nélküli.

(263) A fentiek alapján a földterület bérbeadására irányuló pályázati eljárás nem felelt meg a (254) preambulumbekezdésben említett feltételeknek, amelyek annak megállapításához szükségesek, hogy az ügylet összhangban volt a piaci feltételekkel.

5.2.3.2. A piacgazdasági szereplő elve

(264) A tagállamok az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdésében foglalt tilalom alkalmazása nélkül beavatkozhatnak a piacba, ha beavatkozásuk megfelel egy racionális és nyereségorientált magánpiaci szereplő magatartásának, amely rendes piaci körülmények között hasonlóan jár el. Más szóval, az állami szervek által végrehajtott gazdasági ügyletek vagy beruházások nem biztosítanak előnyt a másik fél számára, ha azokat a szokásos piaci feltételek mellett hajtják végre ([57]).

(265) A piacgazdasági szereplő elve értelmében az állami szervek magatartását össze kell hasonlítani a rendes piaci feltételek mellett működő hasonló magán gazdasági szereplők magatartásával annak megállapítása érdekében, hogy az ilyen szervezetek által végrehajtott gazdasági ügyletek előnyt biztosítanak-e a partnereik számára. A közjogi szervek által végrehajtott gazdasági ügyletek nem biztosítanak előnyt a másik fél számára, és ezért nem minősülnek támogatásnak, amennyiben azokra rendes piaci körülmények között kerül sor.

(266) Azt, hogy az állami beavatkozás összhangban áll-e a piaci feltételekkel, előzetesen, a beavatkozásra vonatkozó döntés időpontjában rendelkezésre álló információkat figyelembe véve kell megvizsgálni ([58]). Rendes esetben minden körültekintő piacgazdasági szereplő előzetes értékelést készítene egy projekt stratégiai és pénzügyi kilátásairól ([59]). Egy körültekintő piacgazdasági szereplő jellemzően több különböző módszertan alkalmazásával előzetesen értékeli beavatkozásait.

(267) A piacgazdasági szereplő elvének alkalmazásakor a Bizottság a teljes bérleti szerződést és annak módosításait értékeli annak megállapítása érdekében, hogy a minisztérium piacgazdaságban működő, racionális piacgazdasági szereplőként járt-e el. A szóban forgó intézkedések értékelése során a Bizottság megvizsgálja az intézkedések valamennyi releváns jellemzőjét és azok összefüggéseit ([60]).

([57]) A Bíróság 1996. július 11-i ítélete, SFEI és társai, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60. és 61. pont.

([58]) A Bíróság 2012. június 5-i ítélete, Bizottság kontra EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, 83., 84., 85. és 105. pont; a Bíróság 2002. május 16-i ítélete, Franciaország kontra Bizottság (Stardust), C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, 71. és 72. pont; a Törvényszék 1998. április 30-i ítélete, Cityflyer Express kontra Bizottság, T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, 76. pont.

([59]) A Bíróság 2012. június 5-i ítélete, Bizottság kontra EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, 82–85. és 105. pont.

([60]) A közlemény 82. pontja szerint „annak értékeléséhez, hogy bizonyos ügyletek összhangban vannak-e a piaci feltételekkel, **az adott eset valamennyi releváns körülményét figyelembe kell venni**. Előfordulhatnak például olyan kivételes körülmények, amelyek között az áruk vagy szolgáltatások hatóság általi beszerzése – még akkor is, ha piaci áron történik – nem tekinthető a piaci feltételekkel összhangban állónak”. Kiemelés hozzáadva.

(268) Ezért a Bizottság úgy véli, hogy a szóban forgó esetben a megállapodás szerinti éves bérleti díj mellett a szerződés egyéb jellemzőit is figyelembe kell vennie, mint például az intézkedés elfogadásának körülményeit, a hasonló ügyletek akkor érvényes piaci árát, a bérelt terület nagyságát és minőségét, a bérelt földterület különböző részeiből származó bevételt, az időtartamot, a pénzügyi kötelezettségeket és a bérleti szerződés azon feltételeit, amelyek meghatározzák a bérleti szerződés módosításának feltételeit, valamint a bérleti szerződés végrehajtásának módját ((75)–(84) preambulumbekezdés). Ennek keretében a Bizottság megjegyzi, hogy az eredeti bérleti szerződést vagy annak módosításait illetően az észt hatóságok nem nyújtottak be olyan igazoló dokumentumokat, amelyek arra utaltak volna, hogy az észt hatóságok előzetes értékelést végeztek volna arról, hogy az eredeti bérleti szerződést és annak módosításait a szokásos piaci feltételekkel összhangban hajtották-e végre, és a jövedelmezőségi kilátásokat maximalizálták-e.

(269) Az ítélkezési gyakorlat fényében ([61]) a Bizottság értékeli, hogy az intézkedések gazdasági, kereskedelmi és pénzügyi szempontból észszerűnek tekinthetők-e, figyelembe véve rövid vagy hosszabb távú jövedelmezőségi kilátásaikat, valamint az általuk érintett egyéb kereskedelmi vagy gazdasági érdekeket. Egy magánszereplő tevékenységét elvben a jövedelmezőségi kilátások vezérlik. Így, ha egy állami szereplő valamely vállalkozás javára történő beavatkozása figyelmen kívül hagy minden jövedelmezőségi kilátást, nem tekinthető úgy, hogy megfelel a piacgazdasági szereplő elvének.

(270) A szóban forgó ügyben a Bizottság megjegyzi, hogy az indexálási feltételek nélküli 25 éves időtartam tekintetében (lásd a (62) preambulumbekezdést) egy racionális piacgazdasági szereplő előnyben részesítheti a hosszú távú jövedelmezőségi kilátásokat, de a kockázatért és az időértékért megfelelő kompenzációt kell kérnie.

(271) Ami az intézkedések hátterét illeti, a Bizottság megjegyzi, hogy az intézkedések az észt hatóságoknak a szerződés 25 éves időtartama alatt különböző időpontokban végrehajtott intézkedéseiből állnak. A Bizottság megjegyzi, hogy értékelése szempontjából az észt hatóságok határozatainak meghozatalakor rendelkezésre álló információk és előre látható fejlemények a releváns bizonyítékok.

(272) A Bizottság megjegyzi, hogy a szóban forgó esetben az észt csatlakozásnak a mezőgazdasági ágazat bérleti díjaira gyakorolt hatása az eredeti bérleti szerződés időpontjában nem volt előre látható. Ebből következik, hogy önmagában az a tény, hogy a piaci bérleti díj a bérleti szerződés 25 éves időtartama alatt emelkedik, nem jelent előnyt.

(273) A kontextust illetően a Bizottság azt is megjegyzi, hogy a feleknek az eredeti bérleti szerződés időpontjában fennálló helyzettel vagy a tartui állami mezőgazdasági üzem jelentőségével kapcsolatos érvei korlátozott jelentőséggel bírnak annak értékelésekor, hogy a minisztérium a piacgazdaságban működő racionális piacgazdasági szereplőként járt-e el, amikor egy vállalkozást érintő gazdasági ügylet keretében Észtország uniós csatlakozását követően végrehajtotta a bérleti szerződést (lásd a (246) preambulumbekezdést).

(274) Figyelembe véve, hogy a megállapodás szerinti alacsony kezdeti bérleti díj nem vette megfelelően figyelembe az időtartamot, és hogy az észt hatóságok nem használták ki az eredeti bérleti szerződés által lehetővé tett valamennyi bérletidíj-emelési lehetőséget ((403) és (455)–(456) preambulumbekezdés), egy racionális piacgazdasági szereplő nem kötött volna olyan 25 éves bérleti szerződést, amely nem tartalmaz indexálási feltételt vagy egyéb olyan rendelkezéseket, amelyek a felek megállapodása nélkül lehetővé tették volna az egyoldalú vagy automatikus éves bérletidíj-emelést.

(275) Egy hasonló helyzetben lévő, észszerűen gondolkodó hipotetikus piacgazdasági szereplőnek nem lett volna gazdasági indoka ilyen hosszú időtartamra a szerződésben. Önmagában az a tény, hogy a bérelt földterület minőségét aktív gazdálkodással fenntartják vagy akár javítják, nem indokolja a 25 éves időtartamot, mivel a bérbe adott földterület minőségére gyakorolt pozitív hatás rövidebb bérleti szerződés és a földhivatal által alkalmazott feltételekhez hasonló feltételek mellett is elérhető lett volna. A bérleti szerződés időtartama a szokásos piaci gyakorlathoz képest kivételesen hosszú (lásd a (130) preambulumbekezdést). Nem beszélve arról, hogy a bérbeadónak valójában nem származott tényleges előnye a bérlő által végrehajtott beruházásokból (lásd a (277) preambulumbekezdést és az 5.2.3.3.2.6.4. szakaszt).

([61]) A Törvényszék 2024. április 10-i ítélete, Bizottság kontra Danske Slagtermestre, T-486/18, ECLI:EU:C:2024:217, 67. pont.

(276) Ami azokat a feltételeket illeti, amelyek szerint a bérlőnek a bérlet tárgyával kapcsolatos valamennyi adót meg kell fizetnie ((61) preambulumbekezdés), a Bizottság úgy véli, hogy egy racionális piacgazdasági szereplőként működő bérbeadónak érdeke fűződött volna ahhoz, hogy ezt a feltételt belefoglalja a bérleti szerződéseibe, mivel a feltétel olyan költségekre vonatkozik, amelyek a bérbeadóval szemben jogszabályban előírt kötelezettségnek minősülnek. Az Uus Maa jelentése és a földhivatal adatai alapján az állami földbérletekre vonatkozó szokásos gyakorlat szerint a földadót a bérlőnek kell megfizetnie (lásd a (361)–(364) preambulumbekezdést). Ezért a bérlőnek a szóban forgó bérleti szerződésben előírt földadófizetési kötelezettsége összhangban van az észszerű piacgazdasági szereplő szokásos gyakorlatával. A Bizottság azonban megjegyzi, hogy az előny értékelésekor döntő fontosságú, hogy ez a kötelezettség a Tartu Agro AS számára más vállalkozásokhoz képest további kötelezettségnek minősül-e.

(277) Ami a karbantartási költségekre vonatkozó kötelezettségvállalást illeti ((68) preambulumbekezdés b) pontja), a Bizottság úgy véli, hogy egy racionális piacgazdasági szereplőként működő bérbeadónak nem állt volna érdekében, hogy ezt a feltételt, amely a bérlő működését irányítja, pénzben rögzítse a bérleti szerződéseiben, mivel a feltétel az elsődleges mezőgazdasági ágazatban működő vállalkozások működési költségeire vonatkozik, és nem érinti az állami kiadások csökkentését (lásd az 5.2.3.3.2.6.4. szakaszt). A Bizottság a földterület minőségének megőrzésére irányuló célkitűzést illetően megjegyzi, hogy a földhivatal bérleti szerződései, amelyek megfelelnek az állami földbérletek szokásos piaci gyakorlatának, olyan karbantartási kötelezettségeket tartalmaznak, amelyek nem foglalnak magukban pénzben kifejezett kötelezettségvállalásokat. Függetlenül attól, hogy a karbantartási költségekre vonatkozó kötelezettségvállalásokat hogyan fejezték ki a bérleti szerződésben és annak módosításaiban, az 5.2.3.3.2.6.4. szakaszban szereplő értékelés azt mutatja, hogy ezek a költségek nem képezhetik a bérleti díj részét (lásd a (377) és a (69) preambulumbekezdést).

(278) Hasonlóképpen, ami az adásvételi szerződést illeti ((73) preambulumbekezdés), egy racionális piacgazdasági szereplőnek nem állt volna érdekében vagy nem lett volna oka arra, hogy az adásvételi szerződésben részletesen meghatározza a befektetésekre vagy az alkalmazottak átlagos létszámára vonatkozó feltételeket. A kontextus egy állami vállalkozás eladása vagy privatizációja volt, ahol az eladót általában az eladási árból származó nyereségnek kell motiválnia, nem pedig a szociális megfontolásoknak vagy a földterületen a bérlő javát szolgáló beruházásoknak.

(279) Ami a beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalást illeti (a (68) preambulumbekezdés a) pontja), mivel ezek a beruházások fontosak voltak a földterület minőségének megőrzéséhez, a Bizottság úgy véli, hogy egy racionális piacgazdasági szereplőnek (a bérbeadó gyakorlatával és alkalmazandó jogszabályi kötelezettségeivel összhangban) érdeke fűződött volna ahhoz, hogy maga hajtsa végre a beruházást, vagy ha azt a bérlőre bízta volna, ellenőrizze azok végrehajtását.

(280) E tekintetben a Bizottság emlékeztet arra, hogy a földhivatal bérleti szerződései, amelyek megfelelnek az állami földbérletek szokásos piaci gyakorlatának, csak bizonyos karbantartási kötelezettségeket tartalmaznak, amelyek nem tartalmaznak pénzbeli értékben kifejezett beruházási kötelezettségvállalásokat. Ezenkívül a földfejlesztésről szóló törvény azt is megállapítja, hogy az ilyen típusú beruházások a bérbeadót terhelik ((180) preambulumbekezdés). A Bizottság azonban úgy véli, hogy önmagában az a tény, hogy a Tartu Agro AS vállalta e beruházások finanszírozását, nem elegendő annak megállapításához, hogy a bérleti szerződés összhangban van a piacgazdasági szereplő elvével ([62]).

(281) A Bizottság megjegyzi továbbá, hogy a beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalást nem úgy hajtották végre, ahogyan arról a minisztérium és a Tartu Agro AS megállapodott ((99) preambulumbekezdés). A Tartu Agro AS által a földfejlesztési rendszerek felújítására fordított összeg kevesebb, mint a megállapodás szerinti beruházási kötelezettségvállalás. Egy racionális piacgazdasági szereplő gondoskodott volna arról, hogy a bérlő a megállapodás szerint finanszírozza kötelezettségvállalásait.

(282) A Bizottság megállapítja, hogy egy hosszú, 25 éves szerződéssel rendelkező, hasonló helyzetben lévő, észszerű piacgazdasági szereplő gondoskodott volna a beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás végrehajtásáról.

(283) Ami azokat az állításokat illeti, amelyek szerint az eredeti bérleti szerződést vetőmag-szolgáltatások beszerzésére használták fel ((228)–(230) preambulumbekezdés), a Bizottság megjegyzi, hogy Észtországnak – különösen akkor, amikor a Tartu Agro AS állami gazdaságként működött – ténylegesen szüksége lehetett a vetőmagok szaporításával és tárolásával kapcsolatos szolgáltatások megvásárlására, valamint valóban lehettek ilyen közpolitikai céljai.

([62]) Ebben a helyzetben az arra vonatkozó következtetést, hogy a beruházási kötelezettségvállalás költségét hozzá kell-e adni a bérleti díjhoz, az 5.2.3.3.5.6.5. szakasz értékeli.

(284) A Bizottság azonban megjegyzi, hogy a Tartu Agro bérleti szerződése és tevékenysége általában a gazdasági tevékenységek körébe tartozik (lásd a (246) preambulumbekezdést). Ezenkívül az észt hatóságok nem nyújtottak be olyan okirati bizonyítékot, amely alátámasztotta volna, hogy előzetes elemzést végeztek volna arról, hogy a szóban forgó szolgáltatások árazása piaci feltételek mellett történt-e, és hogy mi lett volna a kívánt referenciaérték e szolgáltatások esetében. Ezenkívül az eredeti bérleti szerződés egyáltalán nem említett és nem határozott meg semmilyen konkrét kötelezettséget a vetőmagok szaporítására és tárolására vonatkozóan. Az észt hatóságok nem hivatkoztak arra, hogy a szóban forgó tevékenység megfelelne az általános gazdasági érdekű szolgáltatások kritériumainak.

(285) Önmagában az a tény, hogy i. a bérleti szerződés ((59) preambulumbekezdés), ii. a Tartu Agro AS mezőgazdasági termelési tevékenységének folytatására vonatkozó feltétel ((43) preambulumbekezdés) és iii. az adásvételi szerződés ((73) preambulumbekezdés b) pontja) a mezőgazdasági termelés folytonosságára vonatkozó feltételt határozott meg, nem jelenti azt, hogy az észt hatóságok a földterület bérbeadásakor a gazdasági tevékenységek körén kívül jártak volna el. Bármi volt is a bérleti szerződés megkötésének és módosításának indoka, a bérleti szerződést egy vállalkozással kötötték meg, és Észtország uniós csatlakozásának időpontjától kezdve be kellett tartania az állami támogatásra vonatkozó szabályokat ((289) preambulumbekezdés).

(286) Amint azt a következő szakaszok részletesen bemutatják, figyelembe véve, hogy a minisztérium mint állami szolgáltató előnyben részesítette a Tartu Agro AS vállalkozást, és figyelmen kívül hagyta a jövedelmezőségi kilátásokat azáltal, hogy a bérelt földterület bérleti díját túl alacsony összegben határozta meg ((457) preambulumbekezdés), nem tekinthető úgy, hogy megfelel a magánszereplő elve vagy a piacgazdasági szereplő elve tesztjének. A Bizottság megállapítja, hogy Észtország nem működött nyereségorientált magánpiaci szereplőként a bérleti szerződés végrehajtása, módosítása és érvényesítése során.

5.2.3.3. Az intézkedések piaci feltételekhez viszonyított értékelése

5.2.3.3.1. Általános észrevételek

(287) A szóban forgó ügyben a szokásos piaci feltételek mellett érvényesülő bérleti díjjal összehasonlítva állítólagosan kedvezményes bérleti díj előnyt biztosít a kedvezményezett számára. Másként fogalmazva, a Bizottság azt vizsgálja, hogy az észt hatóságok által megállapított bérleti díj megfelel-e annak a bérleti díjnak, amelyet egy rendes versenyfeltételek mellett működő magánszereplő valószínűleg rögzített volna, figyelembe véve, hogy a kizárólagos releváns bizonyítékok a bérleti szerződés megkötésének és a felek általi módosításának időpontjában rendelkezésre álló információk és előre látható fejlemények voltak. A Bizottság minden olyan esetben értékeli a Tartu Agro AS pénzügyi helyzetét, amikor az javult Észtország Európai Unióhoz való csatlakozásának időpontja óta a szokásos piaci feltételektől eltérő feltételek mellett kötött bérleti szerződés eredményeként.

(288) Amint azt a Bizottság megállapította, az eredeti bérleti szerződést nem *feltétel nélküli* pályázat keretében ítélték oda ((262) preambulumbekezdés). Ezenkívül az eredeti bérleti szerződés idején a Tartu Agro AS nem volt (az államtól) független jogalany, hanem a minisztérium ellenőrzése alatt működött. Ebből következik, hogy az ajánlat nem szolgáltat közvetlen és konkrét bizonyítékot egy olyan ügyletre, amelyben a felek önállóan, saját érdekükben és a piaci feltételeknek megfelelően jártak el. Ez az értékelés magában foglalja az intézkedések és a szokásos piaci feltételek összehasonlítását, és a Tartu Agro AS bérleti szerződés megkötését követő pénzügyi helyzetét össze kell hasonlítani az intézkedés hiányában fennálló pénzügyi helyzetével.

(289) Csak az eredeti bérleti szerződés (a (28) preambulumbekezdés a) pontja), annak módosításai ((28) preambulumbekezdés b) pontja) és végrehajtása ((28) preambulumbekezdés c) pontja) 2004. május 1-je, Észtország Európai Unióhoz való csatlakozásának időpontja óta és 2019 végéig (mivel ez az időszak e határozat hatálya alá tartozik [lásd a (29) preambulumbekezdést]) gyakorolt hatás releváns, nem pedig az állami beavatkozás oka vagy célja az eredeti bérleti szerződés időpontjában ([63]), azaz nem relevánsak az észt hatóságok által a Tartu Agro AS-szel kötött bérleti szerződés okai vagy céljai, valamint az, hogy az észt hatóságok célja például az volt-e, hogy biztosítsák a kiváló minőségű vetőmagtermelést Észtországban.

([63]) A Bíróság 2022. november 17-i ítélete, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd kontra Európai Bizottság, C-331/20 P. és C-343/20 P. sz. egyesített ügyek, ECLI:EU:C:2022:886, 106. és 107. pont.

(290) A Bizottság megjegyzi, hogy bár Észtország Európai Unióhoz való csatlakozásának időpontja, 2004. május 1-je a jogvesztő határidő előtt volt (5.5.1. szakasz), ez nem zárja ki, hogy a Bizottság a jogvesztő határidő lejáratát követően (azaz 2004. augusztus 14-én [lásd a (497) és (498) preambulumbekezdést]) megállapítsa a jogellenes támogatást, vagy hogy a nemzeti bíróságok elrendeljék annak visszatéríttetését saját nemzeti elévülési szabályaiknak megfelelően.

(291) A Tartu Agro AS számára előnyt biztosító földbérlet a gazdasági tevékenységek körébe tartozott, nem pedig a közhatalom vagy más nem gazdasági tevékenységek állami gyakorlásához (lásd a (246) preambulumbekezdést). A bérleti díj piaci árának megállapítása érdekében a Bizottság kiszámítja a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett bérleti díj és egy összehasonlítható piaci díj közötti különbözetet, figyelembe véve azokat a kiválasztott elemeket, amelyek közvetlenül vagy közvetve relevánsak az azonosított piacon belüli valós piaci érték meghatározásához. A következő elemek értékelése biztosítja a bérleti díj piaci árának átfogó és pontos meghatározását, amely tükrözi az összes releváns piaci feltételt és tényezőt:

a) a bérleti szerződést megelőző ajánlat jellemzői ((254)–(263) preambulumbekezdés);

b) az időtartam ((295) preambulumbekezdés);

c) az a tény, hogy a megállapodás szerinti bérleti díj összege eltér a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett összegtől ((296) preambulumbekezdés);

d) a felek pénzügyi kötelezettségei a bérleti szerződésben ((358), (364), (377) és (390) preambulumbekezdés);

e) az a tény, hogy a Tartu Agro AS által a beruházásokra ténylegesen kifizetett kötelezettségvállalás összege eltér a vállalt beruházások összegétől ((91) és (99) preambulumbekezdés);

f) a bérleti díjak felülvizsgálatára vonatkozó rendelkezések ((391)–(403) preambulumbekezdés);

g) a felek bérleti szerződésből eredő jogának érvényesítése a megállapodásnak megfelelően ((456) preambulumbekezdés);

h) a bérelt földterület mérete és minősége ((87), (341)–(343) preambulumbekezdés); valamint

i) a bérbeadó mint állam státusza és annak a piaci árra gyakorolt hatása (5.2. szakasz).

(292) A bérleti szerződés bérleti díja nem vizsgálható elszigetelten, csak a fenti jellemzőknek az értékelésbe való beépítésével. Ezek a tényezők a bérleti szerződés lényeges elemei, és nem zárhatók ki a szokásos piaci feltételekkel való összehasonlítást és azok meghatározását célzó átfogó értékelésből.

(293) Annak értékeléséhez, hogy a Tartu Agro AS kedvezményes bérleti díjban részesült-e, azaz a piaci árnál alacsonyabb bérleti díjat fizetett-e, elemezni kell a bérleti szerződésben foglalt, a (68) preambulumbekezdésben említett pénzügyi kötelezettségeket. Ezért a Bizottság az 5.2.3.3.2.6.2. szakaszban értékeli, hogy az e kötelezettségekhez kapcsolódó kiadásokat a bérleti díjak részének kell-e tekinteni, és hogy azok a bérbeadó bérletidíj-bevétele részének tekinthetők-e.

(294) Ami az időtartamot illeti, a Bizottság megjegyzi, hogy a hosszú távú szerződés időtartama alatt az alapul szolgáló piaci ár változása (a továbbiakban: árkockázat) önmagában nem eredményez előnyt az állami támogatással összefüggésben, ha az eredetileg megállapított ár és az egyes módosítások vagy változások után később kiigazított ár figyelembe vette a bérleti szerződés időtartamát és az árkockázatot. Pusztán az a tény, hogy az azonnali árak egy hosszú távú szerződés során ingadoznak, nem feltétlenül jelent előnyt, feltéve, hogy az árkockázatot a szokásos piaci gyakorlatok szerint megfelelően figyelembe vették (lásd a (436) preambulumbekezdést).

(295) Ebből következik, hogy ebben az esetben, figyelembe véve a 25 éves időtartamot, amelynek során több módosításra is sor került, a Bizottság a (391)–(400) preambulumbekezdésben értékeli, hogy az időtartam megfelelő módon lett-e figyelembe véve.

(296) A Bizottság úgy véli, hogy az előny értékelése és számszerűsítése során a bérleti szerződés tényleges érvényesítése és végrehajtása volt döntő jelentőségű, nem pedig az, amiről a felek hivatalosan megállapodtak. Ebben az esetben a Tartu Agro AS által ténylegesen kifizetett féléves bérleti díj összege eltért a bérleti díj megállapodás szerinti összegétől. Ezenkívül a beruházási kötelezettségvállalást nem érvényesítették a bérleti szerződésben meghatározottak szerint. Ebből következik, hogy az előny értékeléséhez a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett bérleti díjat a piaci árakkal kell összehasonlítani, nem pedig a felek által megállapított bérleti díjjal, és csak a beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás tényleges végrehajtását kell hozzáadni a bérleti díjhoz, amikor a bérleti díjat összehasonlítják a bérleti díjak mértékadó piaci árával.

(297) Továbbá annak biztosítása érdekében, hogy a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett bérleti díj összege összehasonlítható legyen a bérleti díjak mértékadó piaci árával, az éves bérleti díjakat hektáronkénti értékekre kell átváltani egy olyan nevező alkalmazásával, amely a szóban forgó bérelt földterületnek megfelelő földterülettípuson alapul. Ez a módszer biztosítja a jobb összehasonlíthatóságot.

(298) A piaci feltételeknek való megfelelés általában akkor állapítható meg közvetlenül, ha az ügylet versenyalapú, átlátható, megkülönböztetésmentes és feltétel nélküli pályázati eljáráson alapul, ezért a Bizottság az 5.2.3.1. szakaszban értékeli a (42)–(54) preambulumbekezdésben ismertetett pályázati eljárást. Mivel a bérleti szerződést megelőző közbeszerzési eljárás nem felelt meg e feltételeknek, hanem a kedvezményezettnek az említett földterületen való további üzemeltetésétől függött, ez már önmagában is az előny határozott jele, és befolyásolja a bérleti szerződés feltételeinek értelmezését, valamint a bérleti díj értékelését, amely a szerződés teljes időtartama alatt a piaci ár alatt volt ((423) preambulumbekezdés).

5.2.3.3.2. A bérleti díj piaci megfelelősége

(299) A Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj és a rendes piaci feltételek mellett fizetendő díj közötti különbség kiszámításához a Bizottság:

a) elemzi a földbérletek piaci árairól rendelkezésre álló adatokat (5.2.3.3.2.1. szakasz), és meghatározza a bérleti díjak mértékadó piaci árát (5.2.3.3.2.2. szakasz);

b) a bérelt földterület minőségének ((318) preambulumbekezdés), valamint az ügy körülményeinek és a kontextus ((317) preambulumbekezdés) figyelembevételével meghatározza a bérleti díjak mértékadó piaci árát az eredeti bérlet időpontjában (5.2.3.3.2.3. szakasz), Észtország uniós csatlakozásakor (5.2.3.3.2.4. szakasz) és 2005-től (5.2.3.3.2.5. szakasz);

c) meghatározza azt a területet, amelyet az éves díjaknak az euro/hektár értékekkel való összehasonlításakor nevezőként használnak (5.2.3.3.2.6. szakasz) annak biztosítása érdekében, hogy összehasonlítható számokat használjanak;

d) az 5.2.3.3.2.6.1. szakaszban elemzi, hogy hogyan lehet figyelembe venni a használt nevezőben nem szereplő bérelt területekből származó bevételeket;

e) elemzi a gazdasági hatást abban az esetben, ha a kiválasztott nevező nem tartalmazza a bérelt terület 100 %-át, és azt, hogy hogyan lehet figyelembe venni a csökkentett területből származó bevételt (5.2.3.3.2.6.1. szakasz);

f) elemzi a pénzügyi kötelezettségek gazdasági hátrányát és piaci megfelelőségét annak meghatározása érdekében, hogy az éves bérleti díjat milyen mértékben kell kiigazítani annak biztosításához, hogy az megfeleljen a bérleti díjak kiválasztott mértékadó piaci árának (5.2.3.3.2.6.2. szakasz), és külön értékeli az egyes pénzügyi kötelezettségeket: i. földadó (5.2.3.3.2.6.3. szakasz), ii. éves fenntartási költségek (5.2.3.3.2.6.4. szakasz) és iii. beruházási kötelezettségvállalás (5.2.3.3.2.6.5. szakasz);

g) kiszámítja a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj és a bérleti díjaknak az Észtország Európai Unióhoz való csatlakozásának időpontjában érvényes mértékadó piaci ára közötti különbözetet annak érdekében, hogy megállapítsa a bérleti díj piaci megfelelőségét abban az időpontban (5.2.3.3.2.8. szakasz);

h) kiszámítja a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj és a bérleti díj mértékadó piaci ára közötti különbséget, amikor a felek a bérleti díjat kiigazították annak érdekében, hogy igazolják a bérleti díj piaci megfelelőségét az említett időszakokban (5.2.3.3.2.9. szakasz);

i) kiszámítja (5.2.3.3.2.10. szakasz) a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj és a bérleti díjak 2005 óta érvényes mértékadó piaci ára közötti különbözetet;

j) elemzi a következtetés érzékenységét (5.2.3.3.2.10.1–5.2.3.3.2.10.3. szakasz);

k) értékeli azt az állítást, hogy a kiszámított különbözetből eredő állítólagos előny megszűnt, amikor Észtország eladta a Tartu Agro AS részvényeit (5.2.3.3.2.11. szakasz); valamint

l) ismerteti az előny fennállására vonatkozó következtetését (5.2.3.5. szakasz).

(300) A Bizottság továbbá

a) elemzi az időtartam és az árkiigazításra vonatkozó rendelkezések gazdasági és pénzügyi hatását és piaci megfelelőségét (5.2.3.3.2.7. szakasz);

b) az 5.2.3.4. szakaszban értékeli a bérleti szerződés végrehajtásának piaci megfelelőségét.

5.2.3.3.2.1. A bérleti díjak rendelkezésre álló mértékadó piaci árának értékelése

(301) A szóban forgó esethez hasonlóan nincs egyetlen olyan forrás a piaci ár meghatározására, amely lefedné a szerződés időtartamát, azaz a 2000-től 2025-ig (a szerződés vége) vagy akár 2019-ig (a vizsgálati időszak vége) terjedő időszakot. Éppen ellenkezőleg, a Bizottságnak az Észtország és a Tartu Agro AS által szolgáltatott különböző adatokat kell felhasználnia a helyes mértékadó piaci ár megállapításához.

(302) A bérelt földterület piaci árának megállapításához a Bizottság az értékesítési tárgyalásokat megelőzően független szakértői értékelés alapján állapíthatja meg a piaci értéket az általánosan elfogadott piaci mutatók és értékelés alapján ([64]). Ebben az ügyben a Bizottság értékelte a szakértők értékelési jelentéseit, és további információkat kért az észt hatóságoktól a rendelkezésre álló mértékadó piaci árakról. A Bizottság továbbá 2022. december 14-én és 2022. december 22-én további információkat kért az észt hatóságoktól a rendelkezésre álló statisztikai információk pontosságáról. A kérelmet követően az észt hatóságok több adatot szolgáltattak a földbérleti árakról.

(303) Az Észtország által szolgáltatott, a földbérleti árakra vonatkozó áradatok két statisztikai adatforrásból (a földhivatal és a statisztikai hivatal) és három külső szakértő értékelési jelentéséből állnak ((102) preambulumbekezdés).

(304) Ami a statisztikai hivatal által közzétett adatokat illeti, a Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy azok nem biztosítják a bérleti díjak megfelelő mértékadó piaci árát, hanem a (109), (113) és (213)–(214) preambulumbekezdésben kifejtett okok miatt a vonatkozó piaci áraknál alacsonyabb helyettesítő árat biztosítanak, mivel az adatok olyan bérleti szerződéseket tartalmaznak, amelyeket ingyenesen kötöttek, vagy amelyekre vonatkozóan csak a földadó megfizetésére vonatkozó megállapodás volt érvényben. Továbbá nem biztosítanak becslést egy hatóság által bérbe adott olyan földterületre vonatkozóan, amely a szakértők szerint magasabb árszinttel rendelkezik, mint a magánszereplők által bérbe adott földterület, a földterületnek a bérleti szerződés lejáratát vagy az állam döntésétől függően a földterület megvásárlását vagy további bérbeadását követő további használatára irányuló kedvezményes jogok miatt. Ez a következtetés összhangban van az Uus Maa-jelentéssel ((135) preambulumbekezdés). Az ítélkezési gyakorlatból következik, hogy a piaci érték meghatározására szolgáló módszereknek figyelembe kell venniük az árak naprakésszé tételét, amennyiben az árak meredeken emelkednek, oly módon, hogy a ténylegesen kifizetett ár lehetőség szerint tükrözze a piaci értéket ([65]). A Bizottság úgy véli, hogy a statisztikai hivatal által közzétett adatok nem felelnek meg ennek a feltételnek.

(305) A Pindi Kinnisvara-jelentést ((104) és (116)–(118) preambulumbekezdés) illetően a Bizottság megjegyzi, hogy azt a Tartu Agro AS rendelte meg, és az észt hatóságok visszavonták, és ez a jelentés nem határozza meg, hogy értékelése mely időszakra vonatkozik.

(306) A Bizottság megjegyzi továbbá, hogy mivel a Pindi Kinnisvara-jelentés értékelte a Tartu megyében, vonzó helyen található, mintegy 90 %-os hasznosított területtel rendelkező mezőgazdasági földterületek piaci árbecslését, tekintettel a bérlő célzott beruházásokra vonatkozó kötelezettségére (lásd a (116) preambulumbekezdést), mértékadó piaci ára figyelembe veszi a pénzügyi kötelezettségeket, valamint a parcellák elhelyezkedését, méretét és használatát.

([64]) Az állami támogatás fogalmáról szóló közlemény, 103. pont. Vö:. a Törvényszék 2022. július 13-i ítélete, Tartu Agro kontra Bizottság, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 37. pont, amely szerint a földterület állítólagosan kedvezményes áron történő bérbeadása összehasonlítható a földterület hatóság általi, vállalkozás részére történő értékesítésével.

([65]) A Bíróság 2010. december 6-i ítélete, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG kontra BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 54. pont.

(307) A Pindi Kinnisvara-jelentés azonban nem tárgyalja és nem fejti ki, hogy az értékelés szempontjából releváns jellemzőket hogyan vették figyelembe, azaz a jelentés nem határozza meg, hogy a célzott beruházásokra vonatkozó hektáronkénti 104 EUR-s kötelezettséget hogyan számították ki ((116) preambulumbekezdés), és ez a kötelezettség hogyan befolyásolta a Tartu Agro AS által fizetett piaci bérleti díj értékelését.

(308) Ebből következik, hogy a Bizottság úgy véli, hogy a Pindi Kinnisvara-jelentés nem nyújt megbízható, pontos és hasznos árbecslést a bérelt földterületre vonatkozóan. A Bizottság ezért arra a következtetésre jutott, hogy piaci árbecslése nem használható fel az értékelés során.

(309) Ami az Uus Maa-jelentést illeti, a Bizottság megjegyzi, hogy az Észtország uniós csatlakozását megelőző időszakra vonatkozóan pontos piaci árbecsléseket tartalmaz. A csatlakozást követő időszakra vonatkozóan az Uus Maa jelentése az árszintek emelkedését állapítja meg, és a bérleti díjra vonatkozó becsléseit ötéves idősávokban megadott ártartományokban foglalja össze. Ezért, mivel az ártartomány az időszak alatt az árak alakulását tükrözi, a bemutatott ártartományok átlaga nem tekinthető pontos helyettesítő piaci árnak az idősávok végén vagy kezdetén, különösen az emelkedő árak figyelembevételével. Az ítélkezési gyakorlatból következik, hogy a piaci érték meghatározására szolgáló módszereknek figyelembe kell venniük az árak naprakésszé tételét, amennyiben az árak meredeken emelkednek, oly módon, hogy a ténylegesen kifizetett ár lehetőség szerint tükrözze a piaci értéket ([66]). A Bizottság úgy véli, hogy az a tény, hogy az Uus Maa-jelentés csak Észtország uniós csatlakozása után ad meg ártartományokat, jelentősen csökkenti az Uus Maa-jelentés adatainak pontosságát a 2005 óta tartó időszak elemzése során.

(310) Az Uus Maa-jelentés az elemzését a Tartu Agro AS által bérelt földterület részletes értékelésére alapozta. Ezenkívül az Uus Maa-jelentés elemezte a bérleti szerződést, megjegyezve, hogy a bérleti szerződés részletesen meghatározza, hogy a Tartu Agro AS-nek karbantartási szolgáltatásokat kell végeznie, és hogy milyen típusú karbantartás végzendő el, míg a szokásos piaci gyakorlat szerint ezeket a karbantartási kötelezettségeket általános feltételek mellett belefoglalták a bérleti szerződésekbe. Az Uus Maa-jelentés megjegyzi továbbá, hogy a bérleti szerződés a szokásos piaci gyakorlathoz képest kivételesen hosszú időtartamra és nagy területre terjed ki ((123) preambulumbekezdés).

(311) A Bizottság megjegyzi, hogy az Uus Maa-jelentés nem magyarázza meg és nem elemzi a bérleti szerződés hosszú időtartamát, nagy területét, a bérbeadónak a bérlő által a szerződés lejártakor eszközölt beruházás megvásárlására vonatkozó kötelezettségét, valamint a bérleti szerződés pénzügyi kötelezettségeit (lásd a (61) és (68) preambulumbekezdést). A Bizottság úgy véli, hogy ez jelentősen csökkenti azt, hogy a Bizottság hogyan használhatja fel az elemzésben az Uus Maa-jelentést.

(312) A Bizottság ezért arra a következtetésre jutott, hogy az Uus Maa-jelentés által szolgáltatott legmegbízhatóbb információ a bérelt földterület minőségére, a csatlakozás előtti piaci árra és annak a piaci bérleti díjakra gyakorolt hatására vonatkozó információ, mivel az említett időpontokra vonatkozóan megadja a mértékadó bérleti díjak konkrét piaci árát. A Bizottság ezért a 2004. évi bérleti díj tekintetében erre a jelentésre támaszkodik, megjegyezve, hogy a földhivatal adatai csak 2005-től állnak rendelkezésre (lásd a (314) preambulumbekezdést).

(313) A Domus-jelentés részletesen értékeli a határozat tárgyát képező szerződés bérelt földterületének mintegy 45 %-át (lásd a (155) preambulumbekezdést). Amint azonban a 2.5.9. szakaszban jeleztük, a földterület minősége eltérő lehet. Tartalmazza továbbá az állami földbérleti árverések 2020. február 18-i értéknapra ([67]) vonatkozó kiinduló árának becslését is. Ezenkívül a Domus-jelentés nem tartalmaz visszamenőleges árbecsléseket (azaz a múltra vonatkozó árbecslést), ami miatt ez a jelentés kevéssé releváns a Bizottság értékelése szempontjából, mivel 2020 kívül esik a határozat vizsgálati időszakán ([68]) ((15) preambulumbekezdés).

(314) A földhivatal adatai információt szolgáltatnak a szóban forgó ügylethez hasonló, realizált mezőgazdasági földterület-bérletekről, így az állami földterületek eladásáról vagy bérbeadásáról. A Bizottság emlékeztet arra, hogy az állami bérletek árszintje magasabb, mint a magánbérleti szerződéseké, mivel a legmagasabb ajánlattevők megszerzik mind a földbérleti jogot, mind pedig a kedvezményes jogot, hogy a bérleti szerződés lejáratakor a földterületet megvásárolják vagy az állami döntéstől függően továbbra is bérbe vegyék ((111)–(113) preambulumbekezdés). Továbbá ezek az adatok a nyílt és feltétel nélküli nyilvános ajánlattételi eljáráson alapuló ügyletből származó piaci

([66]) A Bíróság 2010. december 6-i ítélete, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG kontra BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 54. pont.

([67]) Az értéknap az értékelési eredmény (bérleti díj) jelentésének időpontja.

([68]) A földterület minőségének értékelése (2.5.9.2. szakasz). Lásd még a (315) preambulumbekezdés e) pontját.

áraknak felelnek meg. A földhivatal adatai a 2005 óta realizált áradatokat mutatják. A Bizottság elismeri, hogy a földhivatal által bérbe adott földterület minősége, valamint a bérleti szerződések száma egy adott évben eltérő. Ezenkívül a bérlőket bizonyos kötelezettségvállalásokra kötelezik ((114) preambulumbekezdés), amelyek részben hasonlóak a bérleti szerződésben foglaltakhoz. Ebből következik, hogy a földhivatal 2005 óta olyan éves mértékadó piaci árat nyújt, amely feltétel nélküli nyilvános ajánlattételi eljáráson alapuló, az érintett piacon megvalósított ügyleteken (állami tulajdonban lévő mezőgazdasági földterület bérbeadása) alapul.

5.2.3.3.2.2. A bérleti díj megfelelő mértékadó piaci árának kiválasztása

(315) A Bizottság megjegyzi, hogy a megfelelő mértékadó piaci ár meghatározásához különös figyelmet kell fordítani a földbérleti szerződés típusára (mezőgazdasági földterület bérbeadása), az érintett üzemeltetőre, a szóban forgó ügylet típusára (hosszú távú bérlet) és az érintett piacra (hatóság által bérelt földterület) ([69]).

(316) Az ügylet időzítése szintén különösen fontos, ha jelentős gazdasági fejleményekre került sor, mint például Észtország uniós csatlakozása, és ha a rendelkezésre álló szakértői jelentések eltérő értéknapokat tartalmaznak, mivel a bérleti díj becsléséhez különböző éveket használnak, és nincs a bérleti szerződés teljes időtartamára vonatkozó egyedi jelentés.

(317) Ami az ügy körülményeit és azt a kontextust illeti, amelyben a teljesítményértékelési módszert alkalmazzák, a Bizottság megjegyzi, hogy:

a) az Uus Maa-jelentés szerint Észtországnak az Európai Unióhoz való 2004-es csatlakozása előtt kevés szántóföldi bérletre került sor, és ritkán kötöttek bérleti szerződéseket, és előfordulhatott, hogy a földterületeket ingyenesen bocsátották rendelkezésre a termelésből való kivonás megakadályozása érdekében;

b) a földbérleti piac fejlődött, és a bérleti díjak 2000 óta jelentősen emelkedtek (lásd: Table 8, Table 10 és Table 11);

c) a földhivatal által bérbe adott földterület az állam tulajdonában van ((111) preambulumbekezdés), ami a szakértői vélemények szerint hatással van a bérleti díjak árszintjére, csakúgy, mint a Tartu Agro AS-nek bérbe adott földterület (lásd a (113) és (144) preambulumbekezdést);

d) a bérleti szerződés kivételes időtartama olyan tényező, amely csak akkor növelheti az állítólagos előny értékét, ha a bérleti díjat a piaci árral hasonlítják össze ((403) preambulumbekezdés);

e) a Domus-jelentés (még akkor is, ha csak a 2020-ra vonatkozó becsült bérleti díjról rendelkezik), amely a legfrissebb olyan szakértői értékelő jelentés, amely az értékelését a földterület részletes értékelésére alapozta, összhangban van a földhivatal adataival, továbbá azt jelzi, hogy a földhivatal adatai prudens árbecslést nyújtanak (5.2.3.3.2.10.2. szakasz); valamint

f) a földhivatal adatai megvalósult állami bérleti ügyleteken alapulnak, és a versenyen alapuló, átlátható, megkülönböztetésmentes és feltétel nélküli pályázati eljárás keretében végrehajtott bérleti ügyletekre vonatkozó áradatoknak felelnek meg.

(318) A Bizottság megállapítja, hogy Észtország Európai Unióhoz való 2004-es csatlakozása jelentős hatást gyakorolt a mezőgazdasági bérleti piacra. Emellett a mezőgazdasági földterületek piaca, beleértve a bérleti díjak szintjét is, jelentősen változott. Az ítélkezési gyakorlatból következik, hogy a piaci érték meghatározására szolgáló módszernek figyelembe kell vennie az árak naprakésszé tételét, amennyiben az árak meredeken emelkednek, oly módon, hogy a ténylegesen kifizetett ár lehetőség szerint tükrözze a piaci értéket ([70]). Egy olyan ártartomány átlaga, amely összefoglalja az árak alakulását az évek során, nem megfelelő a bérleti díjak mértékadó piaci árának emelkedő árak esetén, mivel előfordulhat, hogy nem tükrözi megfelelően az áringadozásokat. A piaci értékek összehasonlító értékelése során alapvető fontosságú figyelembe venni az árváltozásokat egy olyan kiválasztott időszakon belül,

([69]) Lásd az állami támogatás fogalmáról szóló közleményt.

([70]) A Bíróság 2010. december 6-i ítélete, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG kontra BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 54. pont.

amely a lehető legnagyobb mértékben lehetővé teszi a pontos és átfogó értékelést. Ennek megfelelően a Bizottság a rendelkezésére álló adatok és azok megbízhatóságának értékelését követően (lásd az 5.2.3.3.2.1. szakaszt) arra a következtetésre jutott, hogy a piaci értékekkel kapcsolatos adatok legpontosabb összehasonlítása éves adatokon alapul. Ebből következik, hogy az éves adatok a bérleti díj legmegfelelőbb mértékadó piaci árai. A bérelt földterület minőségét illetően a Bizottság megjegyzi, hogy:

a) az Uus Maa jelentése szerint 2 839,50 ha terület (92 %) szántóterület ((148) preambulumbekezdés);

b) az Uus Maa jelentése szerint a szántóterületek 22 %-a jó minőségű, 78 %-a pedig átlagos minőségű ((149) preambulumbekezdés);

c) a fentiekből következik, hogy a földterület típusát illetően a bérelt terület jól megfelel a mezőgazdasági területnek, a bérelt földterület minősége pedig jól megfelel az átlagos mezőgazdasági területnek;

d) az Uus Maa-jelentés kifejti, hogy a Tartu Agro AS-nek bérbe adott földterület esetében a (160) preambulumbekezdésben említett számszerű minőségi mutató (lásd a (150) és (216) preambulumbekezdés d) pontját) magasabb, mint Észtország és Tartu megye átlagos minőségi mutatója ((151) preambulumbekezdés); így a bérelt földterület minősége megfelelően tükrözi az észtországi és Tartu megyei földterületét;

e) a Tartu Agro AS-nek bérbe adott földterület minőségi besorolásának súlyozott átlaga magasabb, mint a földhivatal által bérbe adott földterületé (lásd a (162)–(163) preambulumbekezdést); valamint

f) mivel az Uus Maa-jelentés ((154) preambulumbekezdés) arra a következtetésre jut, hogy a bérleti szerződés keretében értékelt földterület AA minőségi típusú volt, a Domus-jelentés ((156) preambulumbekezdés) pedig arra a következtetésre jut, hogy az értékelt földterület B-- típusú volt, a bérelt földterület egyrészt megfelel az észtországi átlagos földterületnek, másrészt pedig a Domus-jelentés, amely a bérelt földterületnek csak egy részét értékelte, alacsonyabb minőségi minősítéssel rendelkezett, mint az Uus Maa-jelentés, amely a bérelt terület 100 %-át értékelte.

(319) A Bizottság megjegyzi továbbá, hogy a bérelt földterületet részletesen értékelő külső szakértők (azaz az Uus Maa-jelentés vagy a Domus-jelentés) nem azt a következtetést vonták le, hogy a területnek lényeges hátránya lenne a Tartu megyében bérelt földterülethez képest.

(320) Ezenkívül felkérték az AS Pindi Kinnisvara-t, hogy értékelje a „*Tartu megyében vonzó helyen*” található földterület értékét.

(321) A Bizottság továbbá úgy véli, hogy a Tartu Agro AS azon állítása, miszerint a földhivatal adatai nem hasonlíthatók össze a bérleti szerződéssel, nem helytálló ((231) preambulumbekezdés). A földhivatal árverései ugyanis előírják, hogy a bérleti díj megfizetése mellett a bérlőnek meg kell fizetnie a földadót, és kötelezettséget kell vállalnia a földterület jó állapotának fenntartására. Azt is megállapítják, hogy a bérlővel kötött írásbeli megállapodás esetén a rendszeres karbantartáson túlmutató módosítások és javítások a bérbe adott földterületen is elvégezhetők, amelyeket később levonnak a bérleti díjból (ezért ezeket a költségeket a bérleti díj részének kell tekinteni). Így csak egy különbség van a földhivatal gyakorlata és a bérleti szerződés között, és az azzal függ össze, hogy a földfejlesztési rendszerekbe történő beruházásokat a bérlőnek kell finanszíroznia a bérleti szerződés alapján. Ugyanakkor számszerűsítették a bérleti díjat, a fenntartási kötelezettségvállalások és a földfejlesztési rendszerekbe történő beruházások összegét ((68), (85), (89) és (99) preambulumbekezdés), ezért ezek az értékek külön összehasonlíthatók a referenciaértékkel. Ahhoz, hogy a bérleti szerződést össze lehessen hasonlítani az egyéb tekintetben hasonló szerződésekkel rendelkező földhivatal adataival, elegendő azonosítani és elkülöníteni a földfejlesztési rendszerekbe történő beruházások költségeit. A Bizottság ezért arra a következtetésre jut, hogy a földhivatal bérleti szerződései összehasonlíthatók a bérleti szerződéssel, miután megtörtént a földfejlesztési rendszerekkel kapcsolatos beruházások költségeire vonatkozó kiigazítás. Végül, ami a bérleti szerződés tárgyát képező földterület minőségét illeti, a Bizottság megjegyzi, hogy az minőségi szempontból nem tér el a földhivatal adataitól, és a Bizottság arra a következtetésre jut, hogy a bérleti szerződés alapján bérelt földterület – a bérelt hektárok időtartamát és nagyságát kivéve – megfelel a földhivatal által bérebe adott földterületnek. Különösen, mivel a földhivatal adatai egy hatóság tulajdonában lévő földbérletekből származnak, az adatok összehasonlíthatók és ugyanolyan típusú ügyletekhez (azaz nyilvános ügyletekhez) kapcsolódnak.

(322) A fentiek fényében a Bizottság megállapítja, hogy a földhivatali bérleti ügyletek valamennyi megyében ((111) preambulumbekezdés) a legmegfelelőbb referenciaértéket jelentik a 2004 utáni időszakra vonatkozó bérleti díjak piaci ára tekintetében, mivel a földhivatal bérleti ügyleti adatai megfelelnek annak a bérleti árnak, amelyet egy rendes versenyfeltételek mellett működő magánszereplő valószínűleg rögzített volna. Ez a következtetés akkor is érvényes, ha a Bizottság elismeri, hogy a földhivatal adatai nem pontos szerződéstípusokat használnak (azaz a Bizottság elismeri, hogy a földhivatal által bérbe adott földterület minősége, valamint a bérleti szerződések száma egy adott évben eltérő). Ezenkívül a bérlőket bizonyos kötelezettségvállalásokra kötelezik ((114) preambulumbekezdés), amelyek csak részben hasonlóak a bérleti szerződésben (lásd a (314) preambulumbekezdést) foglaltakhoz. Ezek a különbségek azonban nem ássák alá a földhivatal adatainak referenciaértékként fennálló értékét, mivel az adatok továbbra is megbízhatóak és koherensek, és elegendő alapot biztosítanak a bérleti díjnak a piaci értékhez a lehető legközelebb eső érték kiszámításához ([71]). E tekintetben (lásd még a (321) preambulumbekezdést) a Bizottság úgy véli, hogy a földhivatal által értékelt mezőgazdaságiföldterület-bérlet állami jellege elsődleges tényező, mivel az értékelés az állami mezőgazdasági földterületek (azaz nem magántulajdonban lévő földterületek) bérletére összpontosít, és az adatok valós ügyletekre vonatkoznak, így az adatok megbízhatóak. Továbbá az a tény, hogy a földhivatal adatai nem tartalmaznak a bérleti szerződésben foglaltakhoz hasonló beruházásokat tartalmazó szerződéseket, semlegesíthető e beruházások költségeinek a bérleti díjhoz való hozzáadásával ((114) preambulumbekezdés). Végül a földhivatal átlagos adatai és a bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterület becsült minősége közötti minőségi különbségek ((162) és (163) preambulumbekezdés) nem elegendőek a következtetés vitatásához, és az adatok továbbra is koherensek.

5.2.3.3.2.3. A bérleti díjak mértékadó piaci ára az eredeti bérleti szerződés időpontjában, 2000-ben

(323) A Bizottság megjegyzi, hogy az eredeti, 2000. évi bérleti szerződés idejére vonatkozóan a Bizottság rendelkezésére álló egyetlen információ az Uus Maa-jelentés, és az észt hatóságok nem nyújtottak be olyan előzetes elemzést, amelyben értékelnék a bérleti díjat és az eredeti bérleti szerződés feltételeit.

(324) A Pindi Kinnisvara-jelentés és a Domus-jelentés nem tartalmaz visszamenőleges árbecsléseket, a statisztikai hivatal csak 2009 óta tett közzé adatokat a mezőgazdasági földterületek bérleti díjairól, a földhivatal pedig a 2005 óta megvalósult ügyletekről számol be.

(325) Az Uus Maa-jelentés a 2000. évi mértékadó piaci árat tartalmazza ((428) preambulumbekezdés). A jelentés átfogó piacelemzésen, valamint a bérleti szerződés hatálya alá tartozó bérelt földterületek és a Tartu megyében található földterületek mélyreható elemzésén alapul. Az Uus Maa-jelentés elemzi a földterület általános piaci helyzetét és jellemzőit. Továbbá, bár az Uus Maa-jelentés nem értékeli a pénzügyi kötelezettségeket, tartalmazza a bérleti szerződés sajátosságait, nevezetesen az időtartamot és a további pénzügyi kötelezettségeket (lásd a 2.5.8.4. szakaszt).

(326) A fentiek fényében a Bizottság megállapítja, hogy az Uus Maa-jelentés érvényes referenciaértékként szolgál a mezőgazdasági földterületek 2000. évi piaci árára vonatkozóan. Ezenkívül a bérleti szerződés alapján bérelt földterület jól megfelel az észtországi átlagos földterületnek ((318) és (319) preambulumbekezdés).

(327) Az Uus Maa-jelentés arra a következtetésre jut, hogy Észtország uniós csatlakozása előtt nem volt előre látható a szántóterületek közelgő exponenciális növekedése. 2000-ben Tartu megyében a rendes szántóföldek bérleti díját hektáronként 100 EEK-ra (6,4 EUR/ha) becsülték ((125) preambulumbekezdés) (lásd még: Table 10 és Table 11).

5.2.3.3.2.4. A bérleti díjak mértékadó piaci ára Észtország 2004-es uniós csatlakozásakor

(328) A Bizottság megjegyzi, hogy bár az állami támogatásokra vonatkozó szabályok Észtország számára 2004. május 1-jén, Észtország Európai Unióhoz való csatlakozásának napján váltak kötelezővé, és az eredeti bérleti szerződés kimondja, hogy a szerződés feltételei módosíthatók, ha a szerződés vagy a jogszabály módosul, az észt hatóságok 2004-ben nem módosították a bérleti szerződést.

([71]) A Törvényszék 2022. július 13-i ítélete, Tartu Agro kontra Bizottság, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 40. és 73. pont.

(329) Ami a piaci díjakról rendelkezésre álló adatokat illeti, a Bizottság megjegyzi, hogy Észtország 2004-es uniós csatlakozásakor az egyedüli rendelkezésre álló adatok az Uus Maa-jelentésen alapultak (lásd: Table 10 és Table 11).

(330) A Bizottság ezért úgy véli, hogy Észtország 2004-es uniós csatlakozásának idejére vonatkozó piaci árbecslésnek az Uus Maa-jelentésen kell alapulnia.

(331) Annak érdekében, hogy körültekintő megközelítést kövessen a 2004-es bérleti díjak mértékadó piaci árának kiválasztásakor, a Bizottság megjegyzi, hogy az Uus Maa-jelentés adatai a következőket mutatják:

1. a bérelt földterületen és Tartu megyében a földterület piaci bérleti értékének növekedése általános tendencia volt az idők során (lásd: Table 10 és Table 11);

2. Tartu megyében a földterületek piaci bérleti értéke 2004-ben 10 és 20 EUR/ha között volt (lásd: Table 11);

3. a bérleti szerződés tárgyát képező földterület piaci bérleti díja 2000 és 2004 között 6–10 EUR/ha, 2005 és 2009 között pedig 10–20 EUR/ha volt (lásd: Table 10).

(332) A referenciaérték megállapításához a Bizottság úgy véli, hogy a legpontosabb információk, és ezért a legpontosabb adatok maguk a bérleti szerződésre vonatkozó adatok. A Tartu megyében található földterületek értékére vonatkozó adatok azonban szintén felhasználhatók a referenciaérték meghatározásához, ha a becslések koherensek és megbízhatóak. A Bizottság megjegyzi, hogy 2004-re vonatkozóan az Uus Maa-jelentés nem ad becslést a bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterület bérleti díjáról egy adott évre vonatkozóan (lásd a (331) preambulumbekezdés 3. pontját), hanem csak a 2000–2004 közötti időszakra vonatkozó becslést tartalmazza. A Bizottság azonban úgy véli, hogy mivel 2004 ezen időszak végén van, és figyelembe véve, hogy a következő időszak (azaz 2005–2009) legalacsonyabb értéke 10 EUR/ha, a 10 EUR/ha ár a legmegbízhatóbb piaci árbecslés 2004-re (amelyre további 20 %-os csökkentést alkalmaznak az adatok érzékenységének figyelembevétele érdekében ((334) és (514) preambulumbekezdés). Ezt támasztja alá a földterületek piaci bérleti értékeinek időbeli növekedése is, amelyet ugyanezen jelentés ismertet (lásd a (331) preambulumbekezdés 1. pontját). Ezt erősíti meg a 2004-es évre vonatkozó piaci ár feltüntetése az ugyanezen jelentésben szereplő többi adatcsoportban, nevezetesen a Tartu megyében található földterületek értékére vonatkozó adatok: a 16. táblázatban (*A Tartu megye földterületének bérleti díjára vonatkozó becslés*) leírtak szerint ebben a tartományban a legalacsonyabb bérleti díj is 10 EUR/ha. Az egy adott évre vonatkozó adatok általában megbízhatóbbak és indikatívabbak, mint egy adott időszakot lefedő szélesebb ártartomány.

(333) A 2004-es 10 EUR/ha mértékadó piaci ár is koherens Tartu megye adataihoz képest (lásd a (331) preambulumbekezdés 2. pontját), ami arra enged következtetni, hogy 2004-ben a díjak magasabbak lehetnek, elérhetik a 20 EUR/ha-t, de még mindig ezen a tartományon belül.

(334) Ezért az Uus Maa-jelentésben szolgáltatott két adatcsoport keresztelemzésével (lásd: Table 10 és Table 11, valamint (331)–(333) preambulumbekezdés) a Bizottság észszerű és körültekintő megközelítést követve arra a következtetésre jut, hogy a mértékadó piaci ár 2004-ben 10 EUR/ha volt, amelyre 20 %-os csökkentést alkalmaztak az adatok érzékenységének figyelembevétele érdekében ((514) preambulumbekezdés).

5.2.3.3.2.5. A bérleti díjak mértékadó piaci ára 2005 óta

(335) A Bizottság a (322) preambulumbekezdésben említettek szerint arra a következtetésre jut, hogy a legpontosabb és legmegfelelőbb mértékadó piaci ár a földhivatali bérleti ügyleteken alapul.

(336) A földhivatal realizált bérleti ügyleteire vonatkozó adatok 2005 óta állnak rendelkezésre, ezért 2005 óta a megfelelő piaci árbecslés a földhivatal észtországi medián bérleti díjakra vonatkozó adatain alapul.

5.2.3.3.2.6. Az éves bérleti díjak hektáronkénti értékre történő átváltásához használt terület

(337) A bérleti díjat éves kifizetésként határozzák meg, míg a rendelkezésre álló piaci adatok EUR/ha értékeken alapulnak. Ebből következik, hogy ezen értékek összehasonlításához a bérleti díj megállapodás szerinti éves összegét át kell váltani egy EUR/ha értékre.

(338) A két érték összehasonlíthatóságának biztosítása érdekében ennek az átalakításnak figyelembe kell vennie a földterület minőségét egy olyan nevező alkalmazásával, amely megfelel a piaci árbecslés tárgyát képező földterületnek.

(339) A földhivatal adatai mezőgazdasági földterületek állami bérletére vonatkoznak. A Bizottság megjegyzi, hogy a határozat tárgyát képező bérleti szerződés nemcsak a mezőgazdasági földterületekre, hanem az erdészetre is kiterjed. Annak érdekében, hogy össze lehessen hasonlítani a bérleti szerződés bérleti díját a földhivatal adataival (amely hasonló földterületeket képes összehasonlítani), a Bizottság csak a KAP-támogatásra jogosult területet veszi figyelembe ([72]). A Bizottság ezt körültekintő módszernek tekinti a bérleti díj becslésére és/vagy az előny meglétének megállapítására. A Bizottság ezért arra a következtetésre jutott, hogy a KAP-támogatásra jogosult területet kell nevezőként használni az éves bérleti díjaknak a földhivatal adataival való összehasonlításakor.

(340) A Bizottság elismeri, hogy ez a módszer csak becslést tartalmaz, mivel:

a) mind a KAP-támogatásra jogosult bérelt terület, mind a földhivatal által bérbe adott földterület olyan területeket foglal magában, amelyek minősége változó; valamint

b) a megközelítés, amely szerint a bérelt terület egy része nem szerepel az értékelésben, azt feltételezi, hogy a KAP mezőgazdasági támogatására nem jogosult területek a bérleti szerződés 25 éves időtartama alatt nem rendelkeznének piaci értékkel.

(341) A Bizottság azonban úgy véli, hogy a (339) preambulumbekezdésben ismertetett módszer megfelelően összehasonlítható becslést nyújt az összehasonlítható területekre vonatkozóan, ami óvatos annak meghatározása terén, hogy mennyinek kellett volna lennie a bérleti díjnak, és ezért, hogy a bérleti szerződés előnyt jelent-e.

(342) mivel az Uus Maa-jelentés kifejti, hogy 2000-ben csak a rendes szántóterületeknek volt piaca, a Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy az Észtország uniós csatlakozását megelőző években és a KAP keretében támogatható földterületekre vonatkozó adatok tekintetében az Uus Maa-jelentés (2 839,5 ha) szerinti szántóterület hektárszáma a rendes szántóterületre vonatkozó legpontosabb becslés ((89) preambulumbekezdés), ezért azt kell nevezőként használni, amikor az éves bérleti díjakat összehasonlítják az Uus Maa-jelentésen alapuló bérleti díjak mértékadó piaci árával.

(343) A Bizottság az alábbi táblázatban összefoglalja, hogy milyen nevezőt kell használni abban az esetben, ha az éves díjakat adatforrásonként EUR/hektár értékre váltják át.

17. táblázat

Az éves kifizetések EUR/ha-ra történő átváltásakor használandó nevezők (típus)

Adatforrás	Megjegyzés	A nevezőre vonatkozó következtetés
Az Uus Maa-jelentés	E jelentés szerint 2000-ben csak a megfelelő szántóterületeknek volt piaca.	Az éves bérleti díj EUR/ha-ra történő átváltásához használt nevező (a bérelt földterület méretének) csak a rendes szántóterületet, azaz 2 839,50 hektárt foglalhat magában ((148) preambulumbekezdés).
A Pindi Kinnisvara-jelentés	E jelentés a Tartu megyében, vonzó helyen található mezőgazdasági földterületekre vonatkozóan tartalmaz becslést, ahol e földterületek mintegy 90 %-a szántóterület. Ezért a földterület használatát és minőségét már figyelembe vették az árbecslésben.	Az éves bérleti díjnak a Pindi Kinnisvara-jelentés piaci árbecslésével való összehasonlításakor a teljes bérelt területet, és nem csak a mezőgazdasági földterületet kell nevezőként használni.

([72]) A Bizottság az óvatos becslés érdekében a földhivatal adatainak KAP-ra jogosult területét használja fel. A KAP támogatja a mezőgazdasági földterületeket, míg a földbérleti szerződés különböző típusú földterületeket foglal magában, amelyeket nem csak mezőgazdasági hasznosításra szánnak. Ebben az összefüggésben a Bizottság úgy döntött, hogy a KAP-ra jogosult területet használja a földbérleti szerződés alapjául szolgáló területhez leginkább hasonló területként.

Adatforrás	Megjegyzés	A nevezőre vonatkozó következtetés
A Domus-jelentés	A vizsgált földterület túlnyomórészt szántóterület (vö. 2.5.9.2. szakasz). Így ez az árbecslés figyelembe veszi, hogy a terület nem teljes mértékben szántóterület.	Az éves bérleti díjnak a Domus-jelentés piaci árbecslésével való összehasonlításakor a teljes bérelt területet, és nem csak a szántóterületet kell nevezőként használni.
A földhivatal adatai	A földhivatal adatai **a mezőgazdasági földterületek bérleti díjainak piaci díjaira vonatkoznak**.	A mezőgazdasági földterület, azaz a KAP-támogatásra jogosult terület, nem pedig a teljes bérelt terület használható nevezőként, ha az éves bérleti díjat havi EUR/ha bérleti díjként kiigazítják, és összevetik a földhivatal adataival.
A statisztikai hivatal által közzétett, földbérleti díjakra vonatkozó adatok	A statisztikai hivatal adatai **a mezőgazdasági földterületek bérleti díjainak piaci áraira** vonatkoznak.	A mezőgazdasági földterület, azaz a KAP-támogatásra jogosult terület, nem pedig a teljes bérelt terület használandó nevezőként, amikor az éves bérleti díjat havi EUR/ha bérleti díjként kiigazítják, és összevetik a statisztikai hivatal adataival.

5.2.3.3.2.6.1. A KAP-támogatásra nem jogosult bérelt földterületből származó bevételek

(344) Az éves kifizetéseknek a csak a KAP-támogatásra jogosult földterület felhasználásával EUR/ha értékre történő átváltásának módszere feltételezi, hogy a KAP-támogatásra nem jogosult földterületnek nincs értéke. Ezért ha a bérleti díj a piaci feltételeknél alacsonyabb, még a fa értékesítéséből vagy ingatlanok bérbeadásából származó lehetséges bevételeket is kizárva, az előny megléte megerősíthető.

(345) A faértékesítésből származó bevételt illetően a Bizottság megjegyzi, hogy a faértékesítésből származó többletbevétel számszerűsítése nem alapulhat kizárólag a feltételezett értékesítési mennyiségeken és az átlagos eladási árakon, mivel ez a megközelítés azt feltételezné, hogy a faértékesítés nem igényel kiadásokat, hanem vagy a realizált nettó faértékesítési bevételen, vagy az erdőterületek becsült piaci bérleti árain kell alapulnia. Az erdészeti ágazat termelési ciklusa általában több évtized, azaz jóval hosszabb, mint a bérleti szerződés 25 éves időtartama. Ezért előfordulhat, hogy az erdészeti ágazatban a piaci bérleti díjakra vonatkozó adatok egy adott időtartamra vonatkozóan nem adnak megbízható piaci árbecslést.

(346) mivel a szóban forgó esetben az erdőterület mérete a mezőgazdasági földterülethez képest viszonylag kicsi, a Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy az óvatosság és az egyszerűség érdekében az erdőterület értékét nem kell figyelembe venni az előny értékelésénél.

5.2.3.3.2.6.2. A pénzügyi kötelezettségek – a gazdasági hátrány és a piaci megfelelőség értékelése.

(347) A (291) preambulumbekezdés d) pontjában és a (292) preambulumbekezdésben említettek szerint a (60) és (68) preambulumbekezdésben említett pénzügyi kötelezettségek az állítólagos előny értékelésekor a bérleti szerződés releváns elemei lehetnek. A Tartu Agro AS más, piaci feltételek mellett működő vállalkozásokhoz viszonyított pénzügyi és gazdasági helyzetére gyakorolt hatásukat illetően lényeges, hogy ezek a kötelezettségek:

a) az AS Tartu Agro vagy a bérbeadó érdekében álltak-e, azaz az értékelésnek figyelembe kell vennie, hogy a pénzügyi kötelezettségek legalább részben milyen mértékben szolgálták a bérlő saját érdekét;

b) a szokásos piaci gyakorlat szerint megállapított módon voltak-e végrehajtva; valamint

c) további kötelezettségek voltak-e a piacon működő más vállalkozásokkal összehasonlítva.

(348) A Bizottság megjegyzi, hogy tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés kivételesen hosszú időtartamra szól, és hogy kivételesen nagy területre vonatkozik, önmagában az a tény, hogy 2000-ben nem volt szokásos piaci gyakorlat, hogy a pénzügyi kötelezettségeket pénzben mérhető formában foglalták bele a bérleti szerződésekbe (lásd a (122)–(123) preambulumbekezdést), nem jelenti automatikusan azt, hogy ezek a kötelezettségek kedvezőtlen hatást gyakorolnak a Tartu Agro AS pénzügyi helyzetére, így azokat az előny értékelésekor teljes egészében vagy részben a bérleti díj részének kell tekinteni.

(349) Az állam azon állítólagos célkitűzése 2000-ben, hogy biztosítsa a talaj termékenységének és következésképpen az állami tulajdon értékének megőrzését és növelését, önmagában nem döntő jelentőségű, amikor a Bizottság értékeli, hogy a pénzügyi kötelezettségeket a 2004 óta fizetett bérleti díj részének tekintik-e.

(350) A Bizottság megjegyzi, hogy az eredeti bérleti szerződés kikötötte, hogy a Tartu Agro AS kötelezettsége a bérelt földterülettel kapcsolatos valamennyi adó megfizetése a bérleti díj fizetésére vonatkozó rendelkezések részeként, míg a földfejlesztési rendszerekbe történő beruházásokat és a karbantartási költségek megfizetésének kötelezettségét egyéb szerződéses jogoknak és kötelezettségeknek tekintették.

(351) A bérleti szerződés 2009. évi módosításakor a felek megállapodtak abban, hogy 2010-től kezdődően a bérlőnek a földfejlesztési rendszerek korszerűsítésére irányuló beruházások kifizetésére vonatkozó kötelezettségét le kell vonni az egységes területalapú támogatástól függő bérleti díjból ((79)–(80) preambulumbekezdés).

(352) A Bizottság azonban arra a következtetésre jut, hogy a bérleti szerződésben szereplő pénzügyi kötelezettségek formális besorolása sem a bérleti díjak, sem más kötelezettségek részeként nem meghatározó, mivel nem határozza meg azok gazdasági hatását.

(353) A Bizottság megjegyzi, hogy az előny fennállásának értékelésekor az értékelésnek figyelembe kell vennie azt a tényt, hogy a rendelkezésre álló, piaci árakra vonatkozó adatforrások jelentősen eltérnek egymástól a pénzügyi kötelezettségek hatásának megítélésében.

(354) A piaci árbecsléstől függően a pénzügyi kötelezettségeket vagy figyelembe veszik, vagy kizárják az árbecslésből, vagy csak részben ismerik el.

(355) Nevezetesen az értékelésnek figyelembe kell vennie, hogy például a Domus-jelentés kifejezetten kizárta e pénzügyi kötelezettségek hatását ((143) preambulumbekezdés), míg a Pindi Kinnisvara-jelentés tartalmazza a mezőgazdasági földterületek piaci árának becslését, tekintettel arra, hogy a bérlőnek 104 EUR/ha kiadást kell vállalnia (lásd a (116) preambulumbekezdést).

(356) A földhivatal bérleti szerződései tartalmaznak bizonyos adó- és karbantartási kötelezettségeket a bérlő számára, azonban ezeket a karbantartási kötelezettségeket nem határozzák meg pénzben, és nincs szükség a fenntartási költségek éves konkrét összegére.

(357) Az Uus Maa-jelentés a pénzügyi kötelezettségek tekintetében a szokásos piaci gyakorlatot tárgyalja. Ugyanakkor nem írja le vagy magyarázza kifejezetten, hogy a pénzügyi kötelezettség vagy a bérleti szerződés egyéb jellemzői hogyan befolyásolják az értékelését, ami csökkenti az említett jelentés hasznosságát ebben a kérdésben.

(358) A fentiekből következik, hogy a Bizottság az 5.2.3.3.2.6.3–5.2.3.3.2.6.5. szakaszban értékeli, hogy a megállapodás szerinti bérleti díj és a megfelelő piaci bérleti díj összehasonlításakor milyen mértékben kell figyelembe venni a bérlő azon kötelezettségét, hogy i. földadót, ii. karbantartást és iii. a földfejlesztési rendszerek felújítására irányuló beruházásokat fizessen, azaz hogy azok a bérleti díj részének legyenek tekintendők.

5.2.3.3.2.6.3. A bérlő ingatlanadófizetési kötelezettsége

(359) A Bizottság úgy véli, hogy mivel a földterület tulajdonosának jogi kötelezettsége az ingatlanadó megfizetése, a bérlőnek a bérleti szerződésben szereplő, a (61) preambulumbekezdésben említett ingatlanadó megfizetésére vonatkozó kötelezettsége a bérbeadó érdekét szolgálja, és ez a feltétel negatív hatással van a Tartu Agro AS pénzügyi helyzetére.

(360) Ebből következik, hogy a Tartu Agro AS által fizetett tényleges bérleti díj és az akkoriban rendes piaci feltételek mellett fizetendő díj közötti különbség kiszámítását illetően döntő, hogy ez a kötelezettség olyan többletterhet jelent-e a Tartu Agro AS számára, amelyet hozzá kell adni a bérleti díjhoz a más vállalkozásokkal való összehasonlításkor.

(361) Ami a földhivatal adatait illeti, a Bizottság megjegyzi, hogy a kormányzati bérletek esetén a bérlő fizeti az ingatlanadót ((114) preambulumbekezdés). Így, mivel az ingatlanadófizetési kötelezettség az állami bérlet valamennyi bérlőjére vonatkozik, az eredeti bérleti szerződésben szereplő ingatlanadófizetési kötelezettség nem jelent további kötelezettséget, és nem ró további terhet a Tartu Agro AS-re, amikor a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díjakat összehasonlítják a földhivatal adatain alapuló piaci árral.

(362) mivel a földhivatali árverések jelentik az állami földbérletek szokásos gyakorlatát, ez a kötelezettség összhangban van a szokásos piaci gyakorlattal.

(363) Ami az Uus Maa-jelentést illeti, e jelentés megjegyzi, hogy 2010-ig általában a bérlőnek kellett megfizetnie a földadót ((124) preambulumbekezdés). Így, mivel a földadófizetési kötelezettség az állami bérlet valamennyi bérlőjére vonatkozik, az eredeti bérleti szerződésben szereplő földadófizetési kötelezettség nem jelent további kötelezettséget, és nem ró további terhet a Tartu Agro AS-re, amikor a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díjakat összehasonlítják a földhivatal adatain alapuló piaci árral. Ezért amikor a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díjat összehasonlítjuk az Uus Maa jelentésében szereplő, 2000 és 2004 közötti időszakra vonatkozó piaci árbecsléssel, a földadófizetési kötelezettség nem jelent további terhet a Tartu Agro AS számára, mivel olyan kötelezettségről van szó, amely összhangban van a szokásos piaci gyakorlattal.

(364) A fentiekből következik, hogy a Tartu Agro AS által fizetett földadót nem szabad hozzáadni a Tartu Agro AS által fizetett éves bérleti díjakhoz, a bérleti díjak mértékadó piaci árával való összehasonlítás során, amely piaci ár a következőkön alapul:

1. az Uus Maa adatai 2000-ben és 2004-ben (5.2.3.3.2.8. szakasz);

2. a földhivatal adatai 2005 óta (5.2.3.3.2.9. szakasz).

5.2.3.3.2.6.4. A bérlő karbantartási költségek megfizetésére vonatkozó kötelezettsége

(365) Gazdasági jellegüknél fogva az éves karbantartási költségek olyan működési költségek, amelyek rövid távon jövedelmet termelnek és/vagy növelik a földterület értékét, függetlenül attól, hogy az aktív és fenntartható gazdálkodás pozitív hatással van a földterület értékére is.

(366) Az elsődleges termelésben tevékenykedő vállalkozásoknak rendes piaci feltételek mellett is viselniük kell ezeket a költségeket.

(367) A Bizottság megjegyzi, hogy az Uus Maa-jelentés a bérlők egyéb kötelmeivel kapcsolatos piaci gyakorlatot tárgyalja. Az említett jelentés különösen azt állapítja meg, hogy a szerződések a földfejlesztést és a rendszeres út menti karbantartást a bérlő kötelezettségeként tartalmazzák, amely az ingatlant használó és abból hasznot húzó gazdálkodó egység. Ezeket a kötelezettségeket azonban általános feltételek mellett foglalták bele a bérleti szerződésekbe, míg a szóban forgó esetben a bérleti szerződés részletesen meghatározza, hogyan kell felhasználni az éves karbantartási költségeket. Az Uus Maa-jelentés hangsúlyozza továbbá, hogy a bérleti szerződés kivételesen nagy méretű és hosszú időtartamú.

(368) A Bizottság úgy véli, hogy pusztán az a tény, hogy a karbantartási költségekre vonatkozó kötelezettségvállalást pénzben kifejezve, részletesen fogalmazták meg, nem változtat azok gazdasági jellegén. Továbbá nem változtat azon a tényen, hogy ezek a költségek a Tartu Agro AS érdekét szolgálják, mivel a bérleti szerződés 25 éves időtartama alatt hasznot húzhat e költségekből, és hasonlóképpen minden, az elsődleges termelésben tevékenykedő vállalkozásnak rendes piaci feltételek mellett viselnie kell a vonatkozó költségeket.

(369) Önmagában az a tény, hogy 2000-ben az észt hatóságok közpolitikai célokat tűztek ki a Tartu Agro AS operatív döntései feletti ellenőrzés gyakorlására a bérleti szerződés révén, a karbantartási költségek meghatározásával, nem változtat azon a tényen, hogy ezek a költségek elsősorban a Tartu Agro AS érdekét szolgálják, amikor a földet mezőgazdasági üzletágban használja, mivel minden, elsődleges termeléssel foglalkozó vállalkozásnak rendes piaci feltételek mellett is hasonló költségeket kell viselnie. A (229) és (230) preambulumbekezdésben említett észrevételeket illetően a Bizottság megjegyzi, hogy nincs jelentősége annak, hogy az észt hatóságok milyen okokból vagy célkitűzések miatt vállalták a karbantartási költségekre vonatkozó kötelezettségvállalást a bérleti szerződésben.

(370) A Bizottság megjegyzi továbbá, hogy a bérleti szerződés tartalmaz egy olyan feltételt, amely lehetővé teszi a bérleti díj csökkentését, amennyiben a bérleti díj meghaladja a bérelt földterület rendes mezőgazdasági gazdálkodásából származó bevételt ((66) preambulumbekezdés). A Bizottság ezért arra a következtetésre jut, hogy ez a feltétel ténylegesen átruházza a működési kockázatot a bérlőről a bérbeadóra, és csökkenti azt a pénzügyi terhet, amelyet az egyes operatív költségekre vonatkozó kötelezettségvállalás okozhatott volna a bérlőnek.

(371) A karbantartási költségekre vonatkozó kötelezettségvállalás, azaz a (68) preambulumbekezdés b) pontjában említett, az éves fenntartási költségek megfizetésére vonatkozó kötelezettség tehát nem gyakorol negatív hatást a Tartu Agro AS pénzügyi helyzetére más piaci vállalkozásokhoz képest. Ezek a költségek a bérlő operatív kiadásainak részét képezik.

(372) A Bizottság elismeri, hogy az éves működési költségekre vonatkozó szerződéses kötelezettségnek csak akkor lehet lényeges pénzügyi hatása, ha egy vállalkozásnak be kellene szüntetnie működését az elsődleges mezőgazdasági ágazatban. Ezért mindaddig, amíg a Tartu Agro AS a folyamatos működés elve szerint működik, az éves működési költségekre vonatkozó szerződéses kötelezettség nem gyakorol negatív hatást a Tartu Agro AS pénzügyi helyzetére, ha azt más vállalkozásokkal hasonlítják össze.

(373) Továbbá önmagában az a tény, hogy a karbantartási költségekre vonatkozó kötelezettségvállalás névértéke az eredeti bérleti szerződés időpontjában magasabb lett volna, mint az ágazat átlagos karbantartási költségei ((222) preambulumbekezdés f) pontja), nem gyakorol negatív hatást a Tartu Agro AS pénzügyi helyzetére, amikor azt a bérleti szerződés 25 éves időtartama alatt az ágazatban működő más vállalkozásokkal hasonlítják össze.

(374) Ezenkívül a Bizottság megjegyzi, hogy az Uus Maa-jelentés ismerteti, hogy a karbantartási kötelezettségek hogyan szerepeltek a bérleti szerződésekben, ahogyan a földbérleti piac alakult a bérleti szerződés időtartama alatt ((122)–(124) preambulumbekezdés), és hogy a földhivatal bérleti szerződései magukban foglalnak egy kötelmet, amely szerint a bérlők kötelesek vállalni, hogy jó állapotban tartják a földterületet ((114) preambulumbekezdés). Következésképpen önmagában az a tény, hogy a karbantartási kötelezettséget pénzben fejezik ki, nem jelenti azt, hogy a földhivatal szokásos piaci gyakorlatot képviselő bérleti szerződései nem rendelkeznek megfelelő gazdasági hatással járó kötelezettséggel.

(375) Továbbá a (60)–(61) preambulumbekezdés fényében a Bizottság megjegyzi, hogy a bérleti szerződés formája nem utal arra, hogy a felek célja az lett volna, hogy az éves karbantartási költségeket a bérleti díj részének tekintsék, mivel azok formálisan nem kapcsolódtak a bérleti díj kifizetéséhez.

(376) Ezenkívül az észt hatóságok nem nyújtottak be olyan előzetes elemzést, amely arra utalt volna, hogy az éves karbantartási költségeket a bérleti díj egy formájának, vagy akár a kieső bérletidíj-bevétel kompenzációjának tekintették.

(377) A fentiekből következik, hogy mivel a karbantartási költségekre vonatkozó kötelezettségvállalás nem gyakorol kedvezőtlen hatást a Tartu Agro AS pénzügyi helyzetére, a karbantartási költségekre vonatkozó kötelezettségvállalást nem szabad hozzáadni az éves bérleti díjhoz, amikor azt összehasonlítják a bérleti díjak mértékadó piaci árával.

5.2.3.3.2.6.5. A bérlő földfejlesztési rendszerekbe történő éves beruházásokra vonatkozó kötelezettsége

(378) Gazdasági jellegüknél fogva a (68) preambulumbekezdés a) pontjában említett földfejlesztési rendszerekbe történő beruházások hosszú távon olyan jövedelmet termelnek, amely meghaladhatja a bérleti szerződés időtartamát, és mint ilyen, előnyt jelenthetnek a földterület tulajdonosa számára.

(379) A Bizottság megállapítja a következőket:

a) a bérleti szerződés tartalmazza a földfejlesztési rendszerek felújítására irányuló, […] EUR összegű beruházásra vonatkozó kötelezettségvállalást ((68) preambulumbekezdés a) pont), és emellett az adásvételi szerződés tartalmazott kötelezettséget bizonyos beruházásokra vonatkozóan ((73) preambulumbekezdés d) pont);

b) a bérleti szerződés időtartama jelentősen hosszabb, mint a piaci gyakorlat ((112) és (123) preambulumbekezdés);

c) a Tartu Agro AS a földfejlesztési rendszerekbe történő beruházásoknak csak egy részét finanszírozta, azaz a beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalást ((68) preambulumbekezdés a) pontja) nem a Tartu Agro finanszírozta az eredeti bérleti szerződésben foglaltak szerint ((96)–(99) preambulumbekezdés); valamint

d) a felek megállapodtak ((69) és (133) preambulumbekezdés), hogy a bérleti szerződés lejártakor a fejlesztések a minisztérium tulajdonává válnak, amelynek a bérleti szerződés lejártakor rendes piaci értéken kell megszereznie azokat.

(380) A Bizottság először is a (379) preambulumbekezdés fényében arra a következtetésre jut, hogy csak azok a beruházások lehetnek negatív hatással a Tartu Agro AS pénzügyi helyzetére, amelyek közvetlenül a bérleti szerződésből eredő további beruházások, azaz csak a (68) preambulumbekezdés a) pontjában említett beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás teljesítése érdekében végrehajtott beruházások lehetnek relevánsak az előny megállapítása és számszerűsítése során. Ami a Tartu Agro AS azon állítását illeti, hogy valamennyi beruházását figyelembe kell venni, a Bizottság mindenekelőtt megjegyzi, hogy a szokásos üzleti megfontolások, azaz a Tartu Agro AS azon beruházásai, amelyeket a bérleti szerződés nem ír elő, bár hasznos élettartamuk meghaladná a 25 éves időtartamot, nem a bérleti szerződésen alapulnak.

(381) A Bizottság úgy véli, hogy nyilvánvaló, hogy az elsődleges termelésben 25 évnél hosszabb földterületet üzemeltető bérlőnek üzleti okai vannak a hosszú távú beruházásokra is. A Bizottság ezért arra a következtetésre jut, hogy a Tartu Agro AS nem tud eredményesen érvelni azzal, hogy a bérelt földterületbe történő valamennyi befektetését, különösen a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeken felüli beruházásait a bérleti díj kifizetésének részének kell tekinteni.

(382) Másodszor, csak a Tartu Agro AS által a gyakorlatban finanszírozott beruházások gyakorolhatnak negatív hatást a Tartu Agro AS pénzügyi helyzetére. Nem a beruházási kötelezettségvállalás névértéke meghatározó, hanem csak a kötelezettségvállalásnak a Tartu Agro AS által a gyakorlatban végrehajtott és finanszírozott része. Ami a harmadik felek által finanszírozott földfejlesztési rendszerekbe történő beruházásokat illeti ((91)–(99) preambulumbekezdés), a Bizottság úgy véli, hogy ezek a beruházások nem gyakorolnak kedvezőtlen hatást a Tartu Agro AS pénzügyi helyzetére. Ezért a beruházási kötelezettégvállalásnak csak a Tartu Agro AS költségére végrehajtott beruházásokkal kapcsolatos része tekinthető a bérleti díj részének.

(383) Harmadszor, ami a bérleti szerződés azon feltételét illeti, hogy a javítások bizonyos feltételek mellett a minisztérium tulajdonává válhatnak, amelynek a bérleti szerződés lejártakor meg kell vásárolnia azokat ((69) preambulumbekezdés, (379) preambulumbekezdés d) pontja stb.), a Bizottság a következőket jegyzi meg. Előfordulhat, hogy e beruházások némelyike még mindig maradványértékkel rendelkezik a szerződés lejártakor, de nem biztos. Lehetséges, hogy a Tartu Agro AS a szerződés lejártakor visszaszerzi e beruházások értékének egy részét. Ez azonban még bizonytalan, miközben a bérleti szerződés még folyamatban van. A Bizottság mindenesetre megjegyzi, hogy a Tartu Agro AS a gyakorlatban a tulajdonost terhelő pénzügyi kötelezettséget vállalt.

(384) Ebben a helyzetben, mivel az eszközök maradványértékének a minisztérium általi esetleges jövőbeli megvásárlására vonatkozó adatok nem állnak rendelkezésre a bérleti szerződés lejárta előtt, és ezek bizonytalanok, az óvatosság érdekében a Bizottság feltételezi, hogy a Tartu Agro AS által finanszírozott, vállalt beruházásokat a bérleti díj részének kell tekinteni (lásd a (388) preambulumbekezdés b) pontját és a (389) preambulumbekezdés a) pontját).

(385) A beruházások hasznos élettartamát illetően a Bizottság megjegyzi, hogy a (68) preambulumbekezdés a) pontjában említett földfejlesztési rendszerekbe történő beruházások előnyei megoszlanak a felek között, ha a beruházások hasznos élettartama meghaladja a bérleti szerződés időtartamát. A Tartu Agro AS csak a bérleti szerződés 25 éves időtartama alatt részesülhet a vállalt beruházásaiból. A hasznos élettartam fennmaradó része a bérbeadó számára kedvez. A Tartu Agro AS azonban akkor is hasznot húzott volna ezekből a beruházásokból, ha azokat Észtország fizette volna, a földfejlesztésről szóló törvény 16. szakaszának (1) bekezdésében előírtak szerint (lásd a (180) preambulumbekezdést).

(386) Továbbá a halmozott értékcsökkentett beruházások – olyan helyzetben, amikor a Tartu Agro AS a vállalkozás folytatásának elve szerint folytathatná működését – a bérleti szerződés lejártakor a beruházások azon részét képviselik, amely a Tartu Agro AS javát szolgálja. A befektetések fennmaradó része kizárólag a bérbeadónak kedvez. A halmozott értékcsökkenés azon befektetések gazdasági értékét jelenti, amelyek kizárólag a bérlő saját érdekét szolgálják, és a beruházások azon részét, amelyet a bérleti szerződés lejártakor nem értékcsökkentenek, és amelyet a bérbeadó nem vásárolt meg, a bérbeadó szerződéses kötelemből származó gazdasági előnyének minősül.

(387) A Bizottság azonban megjegyzi, hogy nem állnak rendelkezésre kontrafaktuális adatok a földfejlesztési rendszerek halmozott értékcsökkenéséről abban az esetben, ha a Tartu Agro AS a folyamatos működés elve szerint folytathatná működését. Ebből következik, hogy az óvatosság érdekében a Bizottság feltételezi, hogy a földfejlesztési rendszerekbe történő beruházások végtelen hasznos élettartamúak, azaz a Tartu Agro AS által finanszírozott földfejlesztési rendszerekbe történő beruházások összege nem csökken azzal az összeggel, amely a Tartu Agro AS gazdasági előnyét jelentené.

(388) A (379)–(387) preambulumbekezdés alapján az előny meglétének értékelésekor a Bizottság az óvatosság érdekében a következőket feltételezi:

a) a beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás következtében végrehajtott földfejlesztési rendszerekbe történő beruházások hasznos élettartama végtelen, azaz nem történik értékcsökkenés, és a bérbeadó teljes mértékben profitálhat ezekből a beruházásokból; valamint

b) a bérleti szerződés lejártakor az állam nem vásárolja meg a Tartu Agro AS által a beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás miatt finanszírozott eszközöket és nem fizet kompenzációt értük.

(389) A (388) preambulumbekezdésből az következik, hogy:

a) ha az állam a bérleti szerződés lejártakor mégis megszerzi vagy kifizeti a beruházási kötelezettség által finanszírozott eszközökért járó kompenzációt, ez olyan új intézkedést vonhat maga után, amelyet az állami támogatási szabályok alapján értékelni lehet;

b) a (68) preambulumbekezdés a) pontjában említett, beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás […] EUR névleges éves értéke nem tekinthető a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj részének (tekintettel arra, hogy az nem mindig teljesült);

c) ehelyett a Tartu Agro AS által egy adott évben ténylegesen kifizetett beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás éves összegének 100 %-át a bérleti díj részének kell tekinteni, és hozzá kell adni az éves bérleti díjhoz, amikor azt összehasonlítják a bérleti díjak megfelelő mértékadó piaci árával.

(390) A fentiekből következik, hogy a (68) preambulumbekezdés a) pontjában említett beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás csak a Tartu Agro AS által a gyakorlatban finanszírozott összeg erejéig hozzáadható az éves bérleti díjakhoz a bérleti díjak mértékadó piaci árával való összehasonlítás során.

5.2.3.3.2.7. Az időtartam és az árkiigazításra vonatkozó rendelkezések – a gazdasági hatás és a piaci megfelelés értékelése

(391) Ami a bérleti szerződés 25 éves időtartamát illeti, az jelentősen hosszabb, mint a piaci gyakorlat. Nevezetesen a földhivatal bérleti szerződései esetében a megállapodás általában öt évre szól (lásd a (112) preambulumbekezdést). A Bizottság e tekintetben a következőket állapítja meg:

a) az eredetileg megállapított éves bérleti díj, amely Észtország európai uniós csatlakozásának időpontjában még alkalmazandó volt, naptári évenként […] EUR volt […] hektárra ((85) preambulumbekezdés); valamint

b) a bérleti szerződés nem tartalmaz olyan feltételt, amely a felek megállapodása nélkül lehetővé tenné az árak automatikus kiigazítását, mivel a bérleti szerződés csak a (63)–(66) preambulumbekezdésben említett feltételeket tartalmazza, amelyek lehetővé teszik a felek számára, hogy bizonyos feltételek mellett kiigazítsák a fizetett bérleti díjat.

(392) Ami a szóban forgó ügyet és a bérleti szerződésnek a (63)–(67) preambulumbekezdésben említett feltételeit illeti, a Bizottság úgy véli, hogy ezek a feltételek, amelyek lehetővé teszik a felek számára, hogy a bérleti díj észszerű mértékű csökkentését vagy növelését kérjék, amennyiben a bérlő által fizetendő bérleti díj meghaladja a bevételt, vagy több mint felével eltér a mindkét fél szerződéses kötelezettségeinek megfelelő észszerű bérleti díjtól, nem felelnek meg a megfelelő indexálási feltételnek. A bérleti szerződés azon feltételei, amelyek lehetővé teszik a felek számára, hogy eljárást indítsanak a bérleti díj módosítása érdekében, nem biztosítják, hogy a megállapodás szerinti bérleti díj megfelelően kövesse a piaci árakat.

(393) Először is, ez a feltétel csak akkor teszi lehetővé a bérleti díjak kiigazítását, ha a szokásos piaci árszinttől való eltérés meghaladja az 50 %-ot.

(394) Másrészt előírja, hogy a feleknek külön kérelmet kell benyújtaniuk a bérleti díj kiigazítása iránt.

(395) Harmadszor, az operatív kockázatot is átruházza a bérlőről a bérbeadóra, mivel a bérleti szerződés tartalmazott egy olyan feltételt, amely lehetővé tette a bérlő számára, hogy a bérleti díj csökkentését kérje, ha az meghaladja a bérelt tétel rendszeres kezeléséből származó bevételt.

(396) Ebből következik, hogy a feltétel biztosítja a bérleti szerződés piaci árnak való megfelelését annak időtartama alatt.

(397) Ezért a Bizottság úgy véli, hogy az olyan rendelkezések nélküli 25 éves időtartam, mint például egy indexfeltétel, amely biztosítaná a piaci árnak való megfelelést, a bérleti szerződés olyan jellemzője, amely lényeges hatással van a bérleti szerződés gazdasági és pénzügyi eredményére.

(398) A Bizottság megjegyzi továbbá, hogy:

a) az észt hatóságok nem nyújtottak be olyan előzetes elemzést, amely értékelte volna, hogy az eredeti bérleti díj megfelelően figyelembe veszi-e a bérleti szerződés időtartamát;

b) az eredeti bérleti szerződés részletes rendelkezéseit, amelyek a gyakorlatban meghatározzák a bérleti szerződés gazdasági és pénzügyi hatását, a meghívásos tárgyalás során kötötték meg, amikor a Tartu Agro AS állami tulajdonban lévő jogalany volt ((47) preambulumbekezdés).

(399) A fentiek fényében a Bizottság úgy véli, hogy egy vállalkozás rendes piaci feltételek mellett nem tudott volna ilyen feltételeket elérni, mivel az eredetileg megállapított bérleti díj nem veszi megfelelően figyelembe az időtartamot és az indexálási feltétel hiányát.

(400) A Bizottság megállapítja, hogy a (64)–(66) preambulumbekezdésben említett időtartam és rendelkezések a bérleti szerződés olyan jellemzői, amelyeket a vállalkozás rendes piaci feltételek mellett nem tudott volna megszerezni.

(401) Rendes piaci körülmények között a bérlőnek gazdasági, kereskedelmi és pénzügyi szempontból – figyelembe véve az eredeti bérleti szerződés időtartamát – nem lett volna észszerű oka arra, hogy áremelési lehetőségeit a (64)–(66) preambulumbekezdésben említett feltételekkel korlátozza.

(402) A Bizottság nem ért egyet a Tartu Agro AS azon érvével sem, amely szerint a bérleti szerződés felei nem képesek folyamatosan a piaci feltételekhez igazítani a hosszú távú szerződést (lásd a (192) preambulumbekezdést). A Bizottság emlékeztet az uniós jog elsőbbségének elvére ([73]), valamint arra, hogy sem a nemzeti jog, sem a tagállamok által aláírt szerződések nem sérthetik az állami támogatási szabályokat (lásd még a (285) preambulumbekezdést).

(403) Figyelembe véve, hogy a bérleti szerződés olyan, a (64)–(66) preambulumbekezdésben említett feltételeket tartalmazott, amelyek szerint a bérlő operatív kockázatának egy részét átruházza a bérbeadóra, és ezáltal előnyhöz juttatta a bérlőt, a Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy a bérleti szerződés időtartama a bérleti szerződés opciótípusának egyik jellemzője, ezért a bérleti szerződésnek nincs negatív értéke a bérbeadó számára, és az időtartam csak akkor növelheti az előny értékét, ha a bérleti díj éves összegét összehasonlítják a rövidebb időtartamú szerződéseken alapuló bérleti díjak mértékadó piaci árával.

5.2.3.3.2.8. A Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj és a bérleti díjaknak Észtország Európai Unióhoz való csatlakozásának időpontjában érvényes mértékadó piaci ára közötti különbözet

(404) 2004-ben a bérleti díjak legalacsonyabb mértékadó piaci ára az Uus Maa-jelentés (b) és (128) preambulumbekezdés) alapján 10 EUR/ha volt, mivel a földhivatal adatai csak 2005-től álltak rendelkezésre.

(405) Ebből következik, hogy 2 839,50 hektár szántóterület esetében a bérleti díjak éves mértékadó piaci ára 28 395 EUR lett volna. 2 920,98 hektár KAP-támogatásra jogosult földterület esetében az éves piaci ár 29 209,80 EUR lett volna.

([73]) A Bíróság 1964. július 15-i ítélete, Flaminio Costa kontra E.N.E.L, 6–64, ECLI:EU:C:1964:66.

(406) 2004-ben a Tartu Agro AS által fizetett éves bérleti díj, azaz a földadó vagy egyéb pénzügyi kötelezettségek nélküli bérleti díj összege […] EUR volt ((85) preambulumbekezdés), azaz […] EUR szántóföldi hektáronként (2 839,50 ha) ((148) preambulumbekezdés) vagy […] EUR/a KAP-támogatásra jogosult hektáronként ([…] ha).

(407) A (390) preambulumbekezdés fényében, amikor a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díjat összehasonlítják a bérleti díjak mértékadó piaci árával, a beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalást ((68) preambulumbekezdés a) pontja) bele kell foglalni a bérleti díjba a Tartu Agro AS által finanszírozott összeg erejéig.

(408) 2004-ben azonban a Tartu Agro AS nem finanszírozott földfejlesztési rendszerekre irányuló beruházásokat ((99) preambulumbekezdés).

(409) A fentiek fényében a Bizottság megállapítja, hogy a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj ([…] EUR szántóföldi hektáronként [[…] EUR]) a bérleti díjak mértékadó piaci árához (29 209,80 EUR, 10 EUR/hektár) képest (az Uus Maas-jelentés szerint a legalacsonyabb ár, lásd a (128) és (332) preambulumbekezdést) alacsonyabb volt a piaci árnál.

(410) Az előny meglétére vonatkozó következtetés akkor is változatlan marad, ha a mértékadó piaci árat, azaz a hektáronkénti 10 EUR-t 20 %-kal csökkentik (az Uus Maas-jelentés javaslatának megfelelően), figyelembe véve az értékelések pontosságának maximális tartományát (lásd a (132), (144) és (424) preambulumbekezdést).

(411) Csak olyan kontrafaktuális helyzetben, amelyben a Tartu Ago AS évi […] EUR névleges éves értékként finanszírozta volna a beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalást, a bérleti díj meghaladta volna a mértékadó piaci árat, azaz a 10 EUR/ha-t.

(412) Ebből következik, hogy figyelembe véve a bérleti szerződés 25 éves időtartamát és a jövőbeli áremelések szempontjából előnyös feltételeket, amelyeket egy vállalkozás rendes piaci feltételek mellett nem tudott volna megszerezni ((399) preambulumbekezdés), a bérleti szerződés Észtország Európai Unióhoz való csatlakozásának időpontjában gazdasági előnyt teremtett a Tartu Agro AS számára.

5.2.3.3.2.9. A Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj és a bérleti díjaknak Észtország Európai Unióhoz való csatlakozásának időpontjában érvényes mértékadó piaci ára közötti különbözet

(413) mivel a bérleti díj összegét a csatlakozást követően újratárgyalták vagy egyoldalúan megemelték (lásd a 2.5.4. szakaszt), a Bizottság értékeli, hogy a felülvizsgált bérleti díjak összhangban voltak-e a mértékadó piaci árral.

(414) 2005 óta, a (335) preambulumbekezdés fényében a bérleti díjak megfelelő mértékadó piaci ára a földhivatal észtországi medián bérleti árakra vonatkozó adatain alapul, amint azt a (111) preambulumbekezdés mutatja.

(415) A bérleti díj EUR/ha-ba történő átváltásáról, valamint a pénzügyi kötelezettségek piaci megfelelőségéről és gazdasági relevanciájáról szóló 5.2.3.3.2.6. szakaszban megfogalmazott következtetések fényében a következő átalakításokat és kiigazításokat kell végrehajtani a bérleti díjak mértékadó piaci árának, azaz a földhivatal adatai és a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett bérleti díj közötti különbözet kiszámításához:

a) a 2014. évi tényleges bérleti díjat ([…] EUR), amely meghaladta a megállapodás szerinti bérleti díjat ([…] EUR), azaz […] EUR-t, késedelmes kifizetésként kell allokálni 2012-re, amikor a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett bérleti díj a megállapodás szerintinél kevesebb volt;

b) a Tartu Agro AS által ténylegesen finanszírozott és viselt beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás éves összegét hozzá kell adni a Tartu Agro AS által fizetett éves bérleti díjhoz ((99) preambulumbekezdés); valamint

c) a Tartu Agro által ténylegesen kifizetett bérleti díj éves összegét, azaz a bérleti díjat és az előző pontban hozzáadott összeget (EUR évente) EUR/ha értékre kell váltani, elosztva azt az adott évben KAP-támogatásra jogosult hektárok számával; vagy alternatív megoldásként az adott évben KAP-támogatásra jogosult hektárokat meg kell szorozni a bérleti díjak mértékadó piaci árával, azaz a földhivatal adataival.

(416) Ebből következik, hogy a Tartu Agro AS által fizetett tényleges bérleti díj és az akkoriban rendes piaci feltételek mellett fizetendő díj közötti különbség kiszámítása során az újratárgyalt és egyoldalúan megemelt bérleti díjak 2005 óta, amikor az éves bérleti díjat a következő táblázat szerint kiigazították, alacsonyabbak voltak a mértékadó piaci áraknál (lásd: Table 18):

18. táblázat

Bérleti díj összehasonlítva az éves bérleti díj felek általi kiigazításakor érvényes bérleti díjak mértékadó piaci árával

Tárgyév	Éves fizetett bérleti díj	Beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás (az AS Tartu Agro által finanszírozott összeg)	A mértékadó árral összehasonlítható bérleti díj	A piaci ár referenciaértéke	KAP-támogatásra jogosult terület EUR/ha mértékadó ár
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) A Bizottság ezért arra a következtetésre jutott, hogy a felek olyan bérleti díjban állapodtak meg, amely még a Tartu Agro AS által finanszírozott beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás éves összegével megemelve is alacsonyabb annál az árnál, amelyet Észtország Európai Unióhoz való csatlakozása óta rendes piaci feltételek mellett kellett volna fizetnie.

5.2.3.3.2.10. A Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj és a bérleti díjak 2005 óta érvényes mértékadó piaci ára közötti különbözet

(418) A fentiek fényében a Bizottság megállapítja, hogy a Tartu Agro AS által fizetett éves bérleti díj és a piaci ár közötti különbség a következőkből ered:

a) az eredetileg a mértékadó piaci ár alatt megállapított bérleti díj (5.2.3.3.2.8. szakasz);

b) az időtartam és a díjkiigazítás feltételei tekintetében előnyös feltételek (5.2.3.3.2.7. szakasz); valamint

c) a piaci ár alatt megállapított felülvizsgált bérleti díjak (5.2.3.3.2.9. szakasz).

(419) Ebből következik, hogy a Tartu Agro AS által fizetett tényleges bérleti díj és az akkoriban rendes piaci feltételek mellett fizetendő díj közötti különbség kiszámítását illetően a Bizottság (lásd a (291) preambulumbekezdést) összehasonlítja a Tartu Agro AS által fizetett éves bérleti díjat és a bérleti díjak mértékadó piaci árát annak meghatározása érdekében, hogy a bérbe adott területet kedvező feltételek mellett nyújtották-e a Tartu Agro AS-nek.

(420) A (415) preambulumbekezdésben ismertetett átváltásokat és kiigazításokat annak biztosítása érdekében kell elvégezni, hogy a bérleti díjak mértékadó piaci ára, azaz a földhivatal adatai és a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett bérleti díj közötti különbözet összehasonlítható értékeken alapuljon.

(421) A Bizottság megjegyzi, hogy az egyértelműség érdekében az előnyt éves szinten értékelik, bár az állítólagos előnyt akkor nyújtották a Tartu Agro AS-nek, amikor a bérelt földterületet a piaci ár alatt nyújtották a Tartu Agro AS-nek, azaz amikor a piaci ár alatti bérleti díjat évente kétszer, július 1-jén és december 1-jén meg kellett fizetni (lásd az (508) preambulumbekezdést).

(422) Amint azt az alábbi táblázat mutatja (lásd: Table 19) 2015 és 2019 között a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett bérleti díj, amelyet megnöveltek a Tartu Agro AS által a földfejlesztési rendszerekbe történő beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás összegével, az éves mértékadó piaci ár alatt volt.

19. táblázat

A Tartu Agro AS által fizetett éves bérleti díj a bérleti díjak mértékadó piaci árához viszonyítva

Tárgyév	Megfizetett bérleti díj (EUR/év)	A Tartu Agro AS által ténylegesen kifizetett beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás (EUR/év)	Mértékadó piaci ár (EUR/ha) (földhivatal)	Hektár (KAP-támogatásra jogosult)	Mértékadó piaci ár (EUR/ha) (földhivatal)	Különbözet (EUR/év)
Oszlop	A ((85) preambulum-bekezdés)	B ((99) preambulumbe-kezdés)	C = D * E	D ((87) preambulum-bekezdés)	E ((111) preambulumbe-kezdés)	F = C – (A+B)
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) Ebből következik, hogy mivel a bérleti szerződés a bérleti díj, az időtartam, az indexálási feltételek (5.2.3.3.2.7. szakasz) és a végrehajtás (5.2.3.4. szakasz) tekintetében nem felelt meg a piacnak, a bérleti szerződés a bérbe adott földterületet a piaci ár alatt biztosította a Tartu Agro AS részére. A Bizottság arra a következtetésre jut, hogy a fenti táblázatban bemutatott különbség – különösen a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díjhoz képest – az észt hatóságok által a bérleti szerződés árazásában elért előnyről tanúskodik.

5.2.3.3.2.10.1. Érzékenységi elemzés a megfelelő piaci áradatok tekintetében

(424) Az érzékenységi elemzés annak meghatározására szolgáló módszer, hogy egy modell vagy rendszer különböző változói vagy tényezői hogyan befolyásolhatják az eredményt. Ez azt jelenti, hogy egyszerre egy változót kell megváltoztatni annak érdekében, hogy meg lehessen állapítani, mennyit változik az eredmény. Ebben az összefüggésben, ami az árkülönbözetnek a bérleti díjak mértékadó piaci árának pontosságával kapcsolatos érzékenységét illeti, a Bizottság megjegyzi, hogy a következtetés változatlan marad, még akkor is, ha a bérleti díjak megfelelő mértékadó piaci ára 20 %-kal csökkenne. A Bizottság megjegyzi továbbá, hogy:

a) az Uus Maa-jelentés megállapítja, hogy az értékelés közepes pontosságú, és a tényleges bérleti díj ± 20 %-kal eltérhet;

b) a legutóbbi szakértői jelentés (még ha csak 2020-ra vonatkozó becslést is tartalmaz), a Domus-jelentés megállapítja, hogy értékelésének pontossága ± 10 %;

c) a minőségi információk azt mutatják, hogy a bérleti szerződés alapján bérelt földterület jobb minőségű, mint a földhivatal által bérbe adott földterület.

5.2.3.3.2.10.2. Érzékenységi elemzés az egyéb rendelkezésre álló piaci árforrások tekintetében

(425) Ami a földhivatal adatait illeti, a Bizottság megjegyzi, hogy azok a kormány által bérbe adott mezőgazdasági földterületek bérletének realizált piaci díjait tükrözik. Ebből következik, hogy mivel a bérbeadó a kormány, a jelen ügyben az érintett földbérleti piacot képviseli, amely a bérleti szerződéssel leginkább összehasonlítható ügyletsorozat, amely csak 2004 után áll rendelkezésre.

(426) A rendelkezésre álló mértékadó bérleti díjak következetességét illetően a Bizottság megjegyzi, hogy:

a) a 2013. április 12-i Pindi Kinnisvara-jelentés megállapítja, hogy a jelenleg hatályos és az új szerződések megújítására hektáronként 50 és 100 EUR között került sor, néha pedig logisztikai szempontból jó helyen található és versenyképes területeken magasabb árak mellett;

b) az Uus Maa-jelentés megállapítja, hogy 2010 és 2014 között hektáronként 30–50 EUR közötti díjtartományt állapítottak meg, azaz a Pindi Kinnisvara-jelentés magasabb piaci árakról számol be, mint az Uus Maa-jelentés;

c) a Földhivatal adatai a 2012. évre vonatkozóan 80,39 EUR/ha díjszintről, 2013-ra vonatkozóan pedig 122,31 EUR/ha-ról számolnak be; valamint

d) az észtországi statisztikai hivatal a 2012. évre vonatkozóan 26 EUR/ha díjszintről számol be.

(427) A Bizottság megállapítja, hogy a Tartu Agro AS által megrendelt és az észt hatóságok által visszavont Pindi Kinnisvara-jelentés nem mond ellent a földhivatal adatainak. A földhivatal adatainak magasabb bérleti díjakat kell mutatniuk, mint a Pindi Kinnisvara-jelentés, mivel az állami bérletek magasabb árszinttel rendelkeznek, mint a magánbérletek ((314) preambulumbekezdés), és a Pindi Kinnisvara-jelentés nem korlátozza észrevételeit az állami bérletekre, míg a földhivatal adatai az állami bérletekre korlátozódnak.

(428) Ami az Uus Maa-jelentést illeti, a Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy az a bérleti díjak észszerű, koherens és prudens mértékadó piaci árát mutatja, mivel ártartományai közel vannak az észt statisztikai hivatal adataihoz, amelyek a (109) preambulumbekezdésben kifejtett és az Uus Maa-jelentésben ((135) preambulumbekezdés) megerősített okok miatt a piaci ár alatti árbecslést mutatnak. A fentiekben kifejtettek szerint azonban az Uus Maa-jelentés a 2004-es évre vonatkozóan rendelkezésre álló legjobb mértékadó ár, amely még mindig megbízhatónak tekinthető.

(429) A Domus-jelentést illetően a Bizottság megjegyzi, hogy annak értéknapja ([74]) 2020. február 18., és e jelentés nem tartalmaz visszamenőleges árbecsléseket a bérelt földterületre vonatkozóan.

(430) A Bizottság arra a következtetésre jut, hogy a Domus-jelentés e vizsgálat szempontjából kevéssé releváns ((313) preambulumbekezdés), mivel 2020-ra vonatkozó becsléseket tartalmaz, amelyeket ez a vizsgálat nem érint (lásd a (15) és (144) preambulumbekezdést).

(431) A rendelkezésre álló áradatok összefoglalását az alábbi táblázatok tartalmazzák.

20. táblázat

A 2014. évre vonatkozóan rendelkezésre álló áradatforrások

2014. év	EUR/ha	Az adatforrás típusa	Megjegyzés
SAP-kifizetés	114,09	A bérlő által kapott SAP-támogatás	A bérlő jövedelme, a szakértők szerint a földbérleti árak szorosan követik a SAP-szintet
Észt Statisztikai Hivatal	58	Statisztikai adatok Tartu megyében	Szakértők és Észtország szerint a piaci árak valójában magasabbak a statisztikai adatoknál (lásd a (304) preambulumbekezdést). Továbbá az adatok nem korlátozódnak az állami bérletekre, amelyek magasabb árszinttel rendelkeznek, mint a magánbérletek.

([74]) Az értéknap az értékelési eredmény (bérleti díj) jelentésének időpontja.

2014. év	EUR/ha	Az adatforrás típusa	Megjegyzés
Pindi Kindisvara	50–100, 100 felett	A piacon megfigyelt árakon alapuló szakértői vélemény	A logisztikai szempontból jól megalapozott és versenyképes területek bérleti díja meghaladhatja a 100 EUR/ha-t.
Pindi Kindisvara	20–30	A terület jellegzetességeit figyelembe vevő szakértői vélemény	Szakértői vélemény, amely figyelembe veszi, hogy a földterületek 90 %-a Tartu megyében vonzó helyen található szántóterület, és 104 EUR/ha a beruházási kötelezettségvállalás (a jelentés nem határozza meg az értéknapot, és nem fejti ki, hogy a 104 EUR összegű beruházási kötelezettségvállalást hogyan vették figyelembe az árbecslésben) (lásd a (116) preambulumbekezdést).
Uus Maa	50	A piacon megfigyelt árakon alapuló szakértői vélemény	50 EUR az időtartomány végén becsült ár. Az árbecslés 20 %-os pontosságú. (A jelentés nem fejti ki, hogyan becsülik meg a csatlakozást követő évekre vonatkozó árszinteket.)
A földhivatal	109,85	Az észtországi medián ügyletek átlaga	A tényleges észtországi állami bérletekre vonatkozó áradatok (lásd a (425) preambulumbekezdést).

(432) A fentiek fényében a Bizottság – figyelembe véve azt is, hogy az SAP-támogatás olyan tényező, amely hatással van a földbérleti árakra – arra a következtetésre jut, hogy más árbecslések nem ássák alá azt a következtetést, hogy a bérleti díjak megfelelő mértékadó piaci árával becsült árszint, azaz a földhivatal adatai szolgáltatják a legpontosabb árbecslést 2005-től kezdődően.

5.2.3.3.2.10.3. Érzékenységi elemzés az időtartam tekintetében

(433) A Bizottság

a) a (112) preambulumbekezdés fényében elismeri, hogy a földhivatal adatai elvben ötéves futamidejű bérleti szerződéseken alapulnak, míg a bérleti szerződés 25 éves időtartamra szól;

b) úgy véli, hogy a bérleti szerződés nem tartalmaz megfelelő indexálási feltételt ((397) preambulumbekezdés), bár a bérleti díjra vonatkozó szerződést módosították, és az az SAP-támogatástól függ.

(434) Ami a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj és a földhivatal adataiban szereplő bérleti díjak mértékadó piaci ára közötti időbeli különbséget illeti, a Bizottság úgy véli, hogy az óvatos megközelítés az, ha a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj és az ötévente rögzített piaci ár közötti különbözetet hasonlítják össze.

(435) Az ötévente rögzített mértékadó piaci díj megfelel a földhivatal piaci gyakorlatának, így megfelel annak a bérleti árnak, amelyet egy rendes versenyfeltételek mellett működő magánszereplő valószínűleg rögzített volna.

(436) A Bizottság megjegyzi, hogy ez a megközelítés kizárja az árkockázatot az előnyből (lásd a (294) preambulumbekezdést).

(437) Ezenkívül ez a megközelítés

a) olyan kontrafaktuális helyzetnek felel meg, amelyben a bérleti szerződés hatálya alá tartozó földterületet hasonló feltételek mellett adták volna bérbe, mint amelyek mellett az állam a rendes gyakorlat szerint, a földhivatal árverésein keresztül adja bérbe a földterületet; valamint

b) úgy véli, hogy az egyetlen releváns bizonyíték a bérleti szerződés felek általi módosításakor rendelkezésre álló információk és előrelátható fejlemények.

(438) A (422) preambulumbekezdésben említett táblázat (lásd: Table 19) azt mutatja, hogy még ha a bérleti díjak mértékadó piaci árát 2005-ben, 2010-ben és 2015-ben rögzítették is, a Tartu Agro AS által fizetett bérleti díj alacsonyabb lenne annál a piaci árnál, amelyet a Tartu Agro rendes piaci feltételek mellett fizetett volna.

(439) A Bizottság arra a következtetésre jut, hogy – amint az bizonyítást nyert – az előny meglétére vonatkozó következtetés változatlan marad, még akkor is, ha a bérleti díjak megfelelő mértékadó piaci árát ötévente rögzítik.

5.2.3.3.2.11. A Tartu Agro AS másodlagos állítása, amely szerint az állítólagos előny megszűnt, amikor Észtország eladta a Tartu Agro AS-ben fennálló részesedését

(440) A Tartu Agro AS másodlagosan azt állította, hogy az állítólagos előny a privatizáció és az egyesülés miatt megszűnt. A Tartu Agro AS továbbá azt állítja, hogy az intézkedéseket, a privatizációt és az egyesülést egyetlen ügyletnek kell tekinteni.

(441) Először is a Bizottság megjegyzi, hogy az egyesülés nem eszközügylet, hanem részvényügylet volt. Az OÜ Tartland volt az, amely beolvadt a Tartu Agro AS-be, ami azt jelenti, hogy a Tartu Agro AS és az egyesüléssel létrejött jogalany közötti jogfolytonosság egyértelmű és megszakítás nélküli. Ebből következik, hogy a Tartu Agro AS a korábbi, azonos nevű jogi személy, a Tartu Agro AS jogutódja. Az előny semmilyen módon nem szűnik meg, hanem a Tartu Agro AS viszi tovább, amely a jogutódlás miatt jogilag azonos jogi személynek minősül.

(442) Másodszor, ami a Tartu Agro AS azon állításait illeti, amelyek szerint az egyesülés és a földterületek eredeti bérbeadása egyetlen ügylet, és a privatizáció minden előnyt megszüntetett volna, a Bizottság elismeri, hogy bizonyos esetekben az egymást követő állami beavatkozási intézkedések az EUMSZ 107. cikk (1) bekezdése értelmében egyetlen beavatkozásnak tekinthetők, amennyiben az egymást követő beavatkozások olyan szorosan kapcsolódnak egymáshoz, különös tekintettel időrendjükre, céljukra és a vállalkozás e beavatkozások idején fennálló körülményeire, hogy azok elválaszthatatlanok.

(443) A Bizottság megjegyzi, hogy a szóban forgó ügyben nincs olyan bizonyíték, amely alátámasztaná a Tartu Agro AS (226) és (227) preambulumbekezdésben említett állítását, miszerint a bérletet, a privatizációt és az egyesülést egyetlen ügyletnek kell tekinteni, mivel Észtország célja az volt, hogy a földterület piaci ár alatti bérbeadásával maximalizálja értékesítési bevételét.

(444) A privatizációra nem közvetlenül a bérlet után került sor. Másodszor, a Bizottság megjegyzi, hogy nincs olyan általános hatályú vélelem, amely szerint kizárólag a támogatásban részesülő vállalkozás eladása szüntetné meg a támogatás gazdasági hatását.

(445) A Bizottság megjegyzi továbbá, hogy ([75]):

a) a Tartu Agro AS részvényeinek az OÜ Tartland részére történő eladásáról szóló közigazgatási határozattal összhangban az OÜ Tartland ajánlatát azért választották ki, mert nagyobb beruházási kötelezettségekkel rendelkezett, mint a legmagasabb vételárat kínáló ajánlattevő;

b) az adásvételi szerződés kötelezettségvállalásokat tartalmazott a foglalkoztatás fenntartására és a mezőgazdasági termelés folytatására vonatkozóan, az adásvételi szerződésben részletesen meghatározottak szerint; valamint

([75]) A Bizottság megjegyzi, hogy e határozattal összefüggésben nem értékeli, hogy nyújtottak-e további támogatást a privatizációval összefüggésben, hanem az előny értékelését az eljárás megindításáról szóló határozat hatályára korlátozza.

c) az adásvételi szerződés tartalmazta a vevő arra vonatkozó kötelezettségét, hogy az adásvételi szerződésben meghatározottak szerint, öt éven belül beruházásokat hajtson végre, vagy úgy irányítsa a Tartu Agro AS-t, hogy az beruházásokat hajtson végre (2.5.3. szakasz).

(446) A Bizottság megjegyzi, hogy nem a legmagasabb vételi ajánlatot választották ki ((72) preambulumbekezdés). Ezenkívül a kiválasztási kritériumok – azaz a Tartu Agro AS által kezelt vagy végrehajtott beruházások összege – nem azt írták elő az OÜ Tartland számára, hogy további tőkét fektessen be, hanem kizárólag azt, hogy kezelje a Tartu Agro AS befektetéseit.

(447) Emellett az adásvételi szerződés közcélokat szolgáló beruházási, foglalkoztatási és termelési kötelezettségvállalásokat is tartalmazott. Egy magánbefektető nem foglalta volna bele ezeket a kötelezettségvállalásokat az adásvételi szerződésbe eszközei eladásakor.

(448) A Bizottság ezért úgy véli, hogy a bérlet nem csupán a privatizáció előkészítő aktusa, amint azt a Tartu Agro AS állítja, és a bérlet és a privatizáció két külön ügylet. Ezenkívül a privatizáció nem azt jelzi, hogy Észtország magánbefektetőként járt volna el, amikor bérbe adta a földterületet.

(449) A Bizottság úgy véli, hogy egy szokásos gazdasági szereplő nem lett volna hajlandó előnyben részesíteni a beruházási kötelezettségvállalásokat a magasabb eladási árakkal szemben, vagy nem tudott volna részletes feltételeket meghatározni a személyzet jövőbeli átlagos létszámára vonatkozóan. A Bizottság megállapítja, hogy a privatizáció végrehajtása nem utal arra, hogy a Tartu Agro AS részvényeinek eladási ára teljes mértékben tükrözte volna az állítólagos támogatás következményeit, és a privatizációt tovább kell vizsgálni.

(450) Végezetül a Bizottság megjegyzi, hogy az eredeti bérleti szerződés, nevezetesen annak azon módosításai, amelyek a bérleti díjat a bérleti díj mértékadó piaci áránál alacsonyabban határozzák meg, az egyesülést és Észtország Európai Unióhoz való csatlakozásának időpontját követően történtek.

(451) A fentiek fényében a Bizottság megállapítja, hogy a privatizáció és az egyesülés nem szüntette meg az előnyt, amint azt a Tartu Agro AS állítja.

5.2.3.4. A bérleti szerződés végrehajtásának piaci megfelelősége

(452) Az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében vett előny akkor állhat fenn, ha a bérleti szerződés Észtország általi végrehajtása nincs összhangban a szokásos piaci gyakorlattal, és ha ez csökkenti a Tartu Agro AS költségvetésében rendes körülmények között szereplő költségeket.

(453) A szóban forgó ügyben a Bizottság megjegyzi, hogy:

a) először is, az eredeti bérleti szerződés tartalmazott egy feltételt ((62)–(67) preambulumbekezdés), amely szerint a bérleti díjat bizonyos feltételek mellett évente egyszer felül kell vizsgálni, azonban ezekre a felülvizsgálatokra nem került sor szisztematikusan, mivel a bérleti díjat újratárgyalták és kiigazították ((76) preambulumbekezdés);

b) másodszor, az eredeti bérleti szerződés lehetővé tette a módosításokat abban az esetben, ha a módosítás jogszabályból ered, így amikor Észtországban 2004-ben hatályba léptek az állami támogatásokra vonatkozó uniós szabályok, az eredeti bérleti szerződés lehetővé tette volna a módosításokat a felek beleegyezése nélkül, azonban a bérleti díjak ilyen emelésére nem került sor; valamint

c) harmadszor, bár az eredeti bérleti szerződést módosították, és az éves bérleti díj 2004 óta nőtt, a bérleti díj a bérleti díjak mértékadó piaci ára alatt maradt ([76]) (5.2.3.3.2.4 és 5.2.3.3.2.5. szakasz).

(454) Ebből következik, hogy a Bizottság arra a következtetésre jut, hogy a határozat által érintett időszakban Észtország nem érvényesített minden olyan lehetőséget a bérleti díj emelésére, amelyet a bérleti szerződés lehetővé tett volna.

(455) Egy rendes piacgazdasági körülmények között működő magánszereplő kihasználta volna a rendelkezésre álló díjemelési lehetőségeket.

([76]) A bérleti szerződés módosításaira való hivatkozás kizárja az Észtország által az eredeti határozatnak való megfelelés érdekében végrehajtott módosítást.

(456) Ezért a bérleti szerződés nem kizárólag a bérleti díj eredetileg megállapított árszintje és a közös piac alakulása vagy az áremelések miatt vált előnyössé, hanem Észtország 2004 és 2019. december 31. közötti intézkedései vagy mulasztásai miatt is.

5.2.3.5. Az előny meglétére vonatkozó következtetés

(457) A Bizottság megállapítja, hogy az intézkedések az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében előnyt biztosítottak a Tartu Agro AS számára.

(458) A bérleti szerződés és annak végrehajtása Észtország Európai Unióhoz való csatlakozásának időpontjától 2019. december 31-ig gazdasági előnyhöz juttatta a Tartu Agro AS-t. Az előny a 25 éves bérleti szerződés formáját ölti, amely a piaci árnál alacsonyabb áron olyan mezőgazdasági földterületet biztosít, amelyet a vállalkozás rendes piaci feltételek mellett nem tudott volna megszerezni ([77]) ((423) és (454)–(456) preambulumbekezdés).

5.2.4. *Szelektivitás*

(459) Az intézkedések nem felelnek meg a rendszer kritériumainak, mivel nem általános és absztrakt módon kifejezett kedvezményezettnek, hanem egyetlen, az eredeti bérleti szerződésben kifejezetten kiválasztott és megnevezett vállalkozásnak biztosítják a bérelt földterületet, továbbá az intézkedések a bérlő által kezelt földterület konkrét bérbeadásához kapcsolódnak, és a bérleti szerződés gazdasági és pénzügyi hatását meghatározó feltételek a bérbeadó és a bérlő közötti tárgyalások eredményei voltak.

(460) Ebből következik, hogy az intézkedések, mivel egyetlen vállalkozásnak, a Tartu Agro AS-nek nyújtanak előnyt, míg más, hasonló jogi és ténybeli helyzetben lévő vállalkozások nem részesülnek ugyanazon állítólagos előnyben, egyedi támogatásnak minősülnek.

(461) Amennyiben egyedi támogatásról van szó, a gazdasági előny azonosítása elvben elegendő azon feltételezés alátámasztásához, hogy az intézkedés szelektív ([78]). Ez attól függetlenül így van, hogy vannak-e hasonló ténybeli és jogi helyzetben lévő szereplők az érintett piacokon. A Bizottság ezért arra a következtetésre jut, hogy ezek az intézkedések az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében szelektívek.

5.2.5. *A verseny és az uniós tagállamok közötti kereskedelem torzulása*

(462) Az előny nyújtásával az intézkedés megerősíti a kedvezményezett versenyhelyzetét a piacon. A Bíróság ítélkezési gyakorlatának megfelelően az az egyszerű tény, hogy valamely vállalkozás versenyképessége a versenytárs vállalkozásokhoz képest megerősödik azáltal, hogy olyan gazdasági előnyben részesül, amelyet rendes üzletvitele során másképpen nem szerezhetett volna meg, azt jelzi, hogy fennáll a verseny torzulásának veszélye ([79]).

(463) A Bíróság ítélkezési gyakorlata szerint egy vállalkozásnak nyújtott előny befolyásolhatja a tagállamok közötti kereskedelmet, ha a szóban forgó vállalkozás az Unión belüli kereskedelem számára nyitott piacon működik ([80]).

(464) Az EU-n belüli kereskedelem az elsődleges mezőgazdasági ágazatban zajlik, ahol a kedvezményezett működik, és ez az ágazat nyitott az uniós szintű versenyre, és ezért érzékeny az egy vagy több tagállamban történő termelést támogató bármely intézkedésre. A Bizottság megjegyzi továbbá, hogy a mezőgazdasági földterületekhez kapcsolódó mezőgazdasági termelési kapacitás az Európai Unión belüli kereskedelem és beruházások tárgyát képezi. A Bizottság nevezetesen megállapítja, hogy a Tartu Agro AS olyan ágazatban működik, amelyben a vállalkozások főként kkv-k. Ezért az intézkedés torzíthatja a versenyt vagy azzal fenyegethet, valamint érintheti a tagállamok közötti kereskedelmet.

([77]) A Törvényszék 2022. július 13-i ítélete, Tartu Agro kontra Bizottság, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 35. pont.

([78]) A Törvényszék 2021. szeptember 29-i ítélete, TUIfly GmbH kontra Bizottság, ECLI:EU:T:2021:625, 65. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat. Lásd még: a Bíróság 2016. február 4-i ítélete, Orange kontra Bizottság, ECLI:EU:C:2016:78, 64. pont.

([79]) A Bíróság 1980. szeptember 17-i ítélete, Philip Morris Holland BV kontra Európai Közösségek Bizottsága, 730/79, ECLI:EU:C:1980:209.

([80]) Lásd különösen: a Bíróság 1988. július 13-i ítélete, Francia Köztársaság kontra az Európai Közösségek Bizottsága, 102/87, ECLI:EU:C:1988:391 és a Törvényszék 2015. október 28-i ítélete, Hammar Nordic Plugg AB kontra Európai Bizottság, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, 123. pont.

5.2.6. *Következtetés a támogatás meglétéről*

(465) A Bizottság megállapítja, hogy az e határozat által lefedett időszakban ((240) preambulumbekezdés) a bérleti szerződés, annak módosításai és végrehajtása támogatást nyújtanak a Tartu Agro AS-nek, mivel:

a) az intézkedések az államnak tudhatók be, és azokat állami forrásokból finanszírozzák (5.2.1. szakasz);

b) szelektív (5.2.4. szakasz) előnyt (5.2.3.5. szakasz) biztosít a Tartu Agro AS számára, amely egy vállalkozás (5.2.2. szakasz); valamint

c) az intézkedések torzítják a versenyt, vagy azzal fenyegetnek, és befolyásolják a tagállamok közötti kereskedelmet (5.2.5. szakasz).

(466) Ebből következik, hogy az intézkedések megfelelnek az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdésében foglalt valamennyi feltételnek, és ezért állami támogatásnak minősülnek.

5.3. **A támogatás jogszerűsége**

(467) A Minisztérium és a Tartu Agro AS 2000-ben kötötte meg a bérleti szerződést, tehát az Észtország Európai Unióhoz való csatlakozása előtt fennállt.

(468) Nem teljesíti azonban az ahhoz szükséges feltételeket, hogy létező támogatásnak minősüljön az EUMSZ 108. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról szóló (EU) 2015/1589 rendelet 1. cikkének a Cseh Köztársaság, Észtország, Ciprus, Lettország, Litvánia, Magyarország, Málta, Lengyelország, Szlovénia és Szlovákia csatlakozási okmányának ([81]) IV. mellékletével összefüggésben értelmezett b) pontjában meghatározottak szerint, mivel a IV. melléklet 4. szakaszának „Mezőgazdaság" című 4. pontja szerint a támogatási intézkedést a csatlakozás időpontjától számított négy hónapon belül közölni kell a Bizottsággal, és minden egyéb támogatás új támogatásnak minősül.

(469) mivel a (468) preambulumbekezdésben említett bejelentésre nem került sor, a jelenlegi intézkedések az (EU) 2015/1589 rendelet 1. cikkének c) pontja értelmében új támogatásnak minősülnek. A fentiek fényében az intézkedések jogellenes támogatást nyújtanak, mivel az új támogatást az EUMSZ 108. cikke (3) bekezdésének megsértésével hajtották végre, mivel az észt hatóságok nem teljesítették az EUMSZ 108. cikkének (3) bekezdése szerinti kötelezettségeiket azzal, hogy nem jelentették be az intézkedéseket azok végrehajtása előtt.

5.4. **A támogatás összeegyeztethetősége**

(470) Az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatás általában a belső piac működésével nem összeegyeztethető, kivéve, ha arra az EUMSZ által előírt eltérések egyike alkalmazható.

(471) A (28) preambulumbekezdésben említett intézkedések nem támogatási programok, hanem *ad hoc* támogatásnak minősülnek, mivel a bérleti ügylet állítólag támogatást nyújt egy vállalkozásnak, a Tartu Agro AS-nek, amelyet az eredeti bérleti szerződés bérlőként határozott meg.

(472) Az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja szerint a belső piaccal összeegyeztethetőnek tekinthető az egyes gazdasági tevékenységek vagy gazdasági területek fejlődését előmozdító támogatás, ha az ilyen támogatás nem befolyásolja hátrányosan a kereskedelmi feltételeket a közös érdekkel ellentétes mértékben.

(473) Ezért a Szerződés e rendelkezése szerinti összeegyeztethető támogatásnak i. hozzá kell járulnia egy bizonyos gazdasági tevékenység vagy bizonyos gazdasági területek fejlődéséhez, és ii. nem torzíthatja a versenyt a közös érdekkel ellentétes módon.

(474) A jogellenes állami támogatások értékelésére alkalmazandó szabályok meghatározásáról szóló bizottsági közlemény ([82]) szerint az (EU) 2015/1589 rendelet 1. cikkének f) pontja szerinti valamennyi jogellenes támogatást a támogatás odaítélésének napján hatályos rendelkezések fényében kell vizsgálni.

([81]) HL L 236., 2003.9.23., 17. o.
([82]) HL C 119., 2002.5.22., 22. o.

(475) Bár Észtország nem hozott fel érveket az összeegyeztethetőségre vonatkozóan, a Tartu Agro AS állításai szerint az állami támogatás összeegyeztethető a belső piaccal a bérleti szerződés megkötésének gazdasági helyzete, valamint azon tény miatt, hogy a Tartu Agro AS az OECD-nek megfelelő vetőmagközpontként, valamint az Észt Élettudományi Egyetem tanulási és tesztelési központjaként működött ((228)–(230) preambulumbekezdés).

(476) A Bizottság megjegyzi, hogy mivel a Tartu Agro AS az erdészeti és az elsődleges mezőgazdasági ágazatban működik, az intézkedést az agrár- és erdészeti ágazatban nyújtott állami támogatásokról szóló, 2000–2006-os közösségi iránymutatás ([83]) (a továbbiakban: 2000–2006-os iránymutatás) és az azt követő iránymutatás (a (480) preambulumbekezdés) fényében kell megvizsgálni.

(477) A Bizottság megjegyzi, hogy a bérleti szerződés nem tartalmaz olyan elemeket, amelyek olyan javulást eredményeznének, amelyet a piac önmagában nem tudna megvalósítani, vagy oly módon változtatna a Tartu Agro AS magatartásán, hogy az olyan további tevékenységet folytatna, amelyet a támogatás nélkül nem végezne, vagy amelyet korlátozottan vagy más módon végezne.

(478) Az indokolatlanul alacsony földbérleti díjak formájában nyújtott állami támogatás általánosságban működési támogatásnak minősül, figyelembe véve, hogy csökkenti a kedvezményezett rendes működési költségeit.

(479) A működési támogatás a belső piaccal *prima facie* összeegyeztethetetlennek minősül, különösen az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja alapján ([84]).

(480) Ebből következik, hogy az intézkedések nem orvosolják az azonosított piaci hiányosságot. Ezért a versenyre és a kereskedelemre gyakorolt negatív torzító hatások meghaladják az intézkedések lehetséges pozitív hatásait. A Bizottság ezért úgy véli, hogy ez az intézkedés nem nyilvánítható összeegyeztethetőnek a 2000–2006. évi iránymutatás alapján. Ezek az intézkedések nem nyilváníthatók összeegyeztethetőnek sem az agrár- és erdészeti ágazatban nyújtott állami támogatásokról szóló, 2007–2013 közötti időszakra vonatkozó közösségi iránymutatás ([85]), sem az agrár- és erdészeti ágazatban, valamint a vidéki térségekben nyújtott állami támogatásokról szóló, 2014–2020 közötti időszakra vonatkozó európai uniós iránymutatás ([86]), sem pedig az agrár- és erdészeti ágazatban, valamint a vidéki térségekben nyújtott állami támogatásokról szóló, jelenleg hatályos 2022. évi bizottsági iránymutatás ([87]) alapján.

(481) Ami a Tartu Agro AS azon állításait illeti, amelyek szerint az előny a szolgáltatásaiért járó kompenzáció és Észtország számára stratégiai jelentőségű lenne, a Bizottság megjegyzi, hogy bár a bérleti szerződés tartalmazott olyan feltételeket, amelyek arra kötelezték a Tartu Agro AS-t, hogy az elsődleges mezőgazdasági ágazatban működjön, a bérleti szerződés vagy az adásvételi szerződés nem határozott meg számszerűsíthető közszolgáltatási kötelezettségeket. A bérleti szerződés és az adásvételi szerződés csak arra kötelezte a Tartu Agro AS-t, hogy az elsődleges mezőgazdasági ágazatban működjön, és meghatározott számú alkalmazottat tartson fenn.

(482) Ezenkívül az észt hatóságok nem állították, és nincs más arra utaló jel, hogy az Agro AS 2004 óta konkrét közszolgáltatási kötelezettségeket vállalt volna.

(483) Ezenkívül Észtországban az elsődleges mezőgazdasági termelést piaci környezetben biztosítják. Nevezetesen a mezőgazdasági földterület bérbeadása gazdasági tevékenységhez kapcsolódik. Ami a Tartu Agro AS-nek az OECD-nek megfelelő vetőmag-szaporítás, valamint tanulás és tesztelés szempontjából betöltött jelentőségére vonatkozó állításokat illeti ((228)–(230) preambulumbekezdés), ezek a célkitűzések nem voltak egyértelműen meghatározott közszolgáltatási kötelezettségek. Ezenkívül az e szolgáltatásokért a piaci árnál alacsonyabb bérleti díj formájában nyújtott esetleges kompenzációt – különösen a bérleti díj egységes területalapú támogatáshoz való kötése révén ((80) preambulumbekezdés) – nem objektív és átlátható módon számítják ki és állapítják meg. Továbbá, bár a vetőmagokhoz, teszteléshez vagy kutatáshoz kapcsolódó árukat vagy szolgáltatásokat olyan jogalany értékesítésével finanszírozták volna, amely a piaci érték alatt részesül a bérleti szerződésben, ezeket a szolgáltatásokat nem átlátható és megkülönböztetésmentes pályázati eljárás keretében szerezte meg (5.2.3.1. szakasz).

([83]) HL C 28., 2000.2.1., 2. o.

([84]) A Bíróság 2000. szeptember 19-i ítélete, Németország kontra Bizottság, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, 30. pont; a Bíróság 2011. június 9-i ítélete, Comitato „Venezia vuole vivere" kontra Bizottság, C-71/09 P., C-73/09 P. és C-76/09 P. sz. egyesített ügyek, ECLI:EU:C:2011:368, 136. pont, valamint az Elsőfokú Bíróság 1995. június 8-i ítélete, Siemens kontra Bizottság, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, 48. pont.

([85]) HL C 319., 2006.12.27., 1. o.

([86]) HL C 204., 2014.7.1., 1. o. Az itt közzétett értesítésekkel módosítva: HL C 390., 2015.11.24., 4. o.; HL C 139., 2018.4.20., 3. o. és HL C 403., 2018.11.9., 10. o.

([87]) HL C 485., 2022.12.21., 1. o.

(484) Mindenesetre nem nyert bizonyítást megfelelő módon, hogy az intézkedés a közös érdekű célok eléréséhez szükséges és arányos volt. Észtország nem nyújtott be érvelést az összeegyeztethetőséggel kapcsolatban, és a vizsgált intézkedéseket minden esetben működési támogatásnak kell tekinteni. A Bizottság ezért nem azonosított olyan indokot, amely alapján a támogatást az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének fényében a belső piaccal összeegyeztethetőnek lehetne minősíteni.

(485) A Bizottság ezért megállapítja, hogy a földterületnek a Tartu Agro AS részére a minisztérium által történő bérbeadása állami támogatásnak minősül (5.2.6. szakasz), jogellenes (5.3. szakasz) és összeegyeztethetetlen a belső piaccal ((484) preambulumbekezdés) az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése alapján.

5.5. **Visszafizettetés**

(486) Az EUMSZ és az uniós bíróságok állandó ítélkezési gyakorlata szerint a Bizottság hatáskörébe tartozik annak eldöntése, hogy az érintett államnak módosítania kell-e vagy meg kell-e szüntetnie azt a támogatást, amely a Bizottság álláspontja szerint nem egyeztethető össze a belső piaccal ([88]). Az uniós bíróságok állandó ítélkezési gyakorlatából következik továbbá, hogy a Bizottság által a belső piaccal összeegyeztethetetlennek tekintett támogatások esetében az államra a támogatás megszüntetését illetően kirótt kötelezettség célja a korábbi állapot visszaállítása ([89]).

(487) Az uniós bíróságok e tekintetben kimondták, hogy ez a célkitűzés akkor valósul meg, ha a kedvezményezett visszafizette a jogellenes támogatásként kapott összegeket, elveszítve így azt az előnyt, amelyet versenytársaival szemben élvezett a belső piacon, és visszaállt a támogatás juttatása előtti állapot ([90]).

(488) Az ítélkezési gyakorlatnak megfelelően az (EU) 2015/1589 tanácsi rendelet 16. cikkének (1) bekezdése kimondja: „Amennyiben a jogellenes támogatások esetén elutasító határozat születik, a Bizottság dönt arról, hogy az érintett tagállam hozza meg a szükséges intézkedéseket a támogatásnak a kedvezményezettől történő visszavételére”.

(489) Így, tekintettel arra, hogy a szóban forgó intézkedést az EUMSZ 108. cikke (3) bekezdésének megsértésével hajtották végre, és jogellenes és összeegyeztethetetlen támogatásnak kell tekinteni, ezért vissza kell fizettetni, hogy visszaálljon a belső piacon a támogatásnyújtás előtt fennálló helyzet.

(490) A (489) preambulumbekezdés fényében és figyelembe véve, hogy az észt hatóságok az eredeti határozat alapján visszafizettetést hajtottak végre, az észt hatóságoknak tiszteletben kell tartaniuk felfüggesztési kötelezettségüket, és meg kell határozniuk, hogy a már visszafizettetett összeg teljes egészében megfelel-e a jogellenes és összeegyeztethetetlen támogatásnak, kamatokkal együtt, vagy szükség van-e jövőbeli visszafizettetésre vagy visszatérítésre.

(491) A fentiekből következik, hogy Észtországnak a (29) és (239) preambulumbekezdésben kifejtett okok és a (498) preambulumbekezdésben foglalt következtetés miatt vissza kell fizettetnie a jogvesztő határidő felfüggesztése, azaz 2004. augusztus 14. (lásd az 5.5.1. szakaszt) óta 2019. december 31-ig kapott minden olyan összeget, amelyre nem terjed ki a Tartu Agro AS-től való korábbi visszafizettetés.

5.5.1. *Jogvesztő határidő*

(492) Az (EU) 2015/1589 rendelet 17. cikke megállapítja, hogy a Bizottság támogatás-visszafizettetésre vonatkozó hatásköre tízéves jogvesztő határidőn belül érvényesíthető (a továbbiakban: jogvesztő határidő).

(493) Az (EU) 2015/1589 rendelet 17. cikke meghatározza, hogy a Bizottság vagy bármely tagállam által a Bizottság kérésére a jogellenes támogatással kapcsolatban végrehajtott intézkedés megszakíthatja a jogvesztő határidő időtartamát.

([88]) A Bíróság 1973. július 12-i ítélete, Bizottság kontra Németország, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, 13. pont.
([89]) A Bíróság 1990. március 21-i ítélete, Belgium kontra Bizottság, C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, 66. pont.
([90]) A Bíróság 1999. június 17-i ítélete, Belgium kontra Bizottság, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, 64. és 65. pont.

(494) A jogvesztő határidő azon a napon kezdődik, amikor a jogellenes támogatást a kedvezményezettnek egyedi támogatás formájában nyújtják ([91]). Meg kell jegyezni, hogy a 10 éves határidő, amely az (EU) 2015/1589 rendelet 17. cikke szerint „messze nem egy olyan általános elv kifejeződése, amely egy új támogatást meglévő támogatássá tesz, csak a több mint tíz évvel a Bizottság első beavatkozása előtt intézményesített támogatások visszafizettetését zárja ki" ([92]). Ebből következik, hogy az (EU) 2015/1589 rendelet 17. cikke értelmében a Bizottság csak azon támogatások tekintetében rendelheti el a visszatéríttetést, amelyekből a kedvezményezett az első intézkedését megelőző tíz évben részesült.

(495) A szóban forgó intézkedésekkel összefüggésben a mezőgazdasági földterületek bérbeadásáról szóló szerződést a minisztérium és a Tartu Agro AS 2000. november 16-án írta alá ((28) preambulumbekezdés a) pontja), és azóta fenntartották. A bérleti díjat meghatározó feltételeket azonban 2005. január 14-én, 2007. március 21-én és 2009. május 12-én újratárgyalták. Ezenkívül 2020. december 29-én Észtország egyoldalúan megemelte a bérleti díjat (lásd a (81) preambulumbekezdést).

(496) A jogellenes támogatást akkor nyújtották a Tartu Agro AS számára, amikor a bérelt földterületet Észtország Európai Unióhoz való csatlakozása óta a piaci ár alatt biztosították a Tartu Agro AS-nek, azaz amikor a piaci árnál alacsonyabb bérleti díj évente kétszer, július 1-jén és december 1-jén esedékes volt.

(497) A szóban forgó intézkedésekkel összefüggésben a Bizottság első alkalommal 2014. augusztus 14-én vette fel a kapcsolatot az észt hatóságokkal ezen intézkedésekkel kapcsolatban, miután 2014. július 24-én panasz érkezett, amikor a Bizottság továbbította a panaszt az észt hatóságoknak, és felkérte őket, hogy nyújtsanak be információkat és tegyenek észrevételeket a panaszos állításaival kapcsolatban. Így a jogvesztő határidőt a Bizottság 2014. augusztus 14-i cselekedete 2004. augusztus 14-én megszakította.

(498) Ezért a Tartu Agro AS által 2004. augusztus 14. és 2019. december 31. között kapott jogellenes és összeegyeztethetetlen támogatást vissza kell fizettetni.

(499) A visszafizettetendő összeg tartalmazza a 794/2004/EK bizottsági rendelet ([93]) V. fejezetének megfelelően kiszámított kamatot, amely a támogatásnak a kedvezményezett rendelkezésére bocsátásától a teljes visszafizetésig tart (a továbbiakban: visszafizettetési kamat).

5.5.2. *Az Európai Unió általános jogelvei*

(500) A szóban forgó intézkedésekkel összefüggésben a Bizottság úgy véli, hogy a Tartu Agro AS azon állításai, amelyek szerint a támogatás visszafizettetése ellentétes lenne az uniós jog egyik általános elvével ([94]), nevezetesen a bizalomvédelem és a jogbiztonság elvével, megalapozatlanok. A bizalomvédelem elve minden olyan magánszemélyt érint, akiben a hatáskörrel rendelkező uniós intézményektől kapott határozott, feltétlen és ellentmondásmentes ígéret megalapozott várakozásokat kelthet ([95]).

(501) Először is a Bizottság megjegyzi, hogy nincs mérlegelési jogköre arra, hogy lemondjon a jogellenes támogatás visszafizettetéséről.

([91]) A Bíróság 2023. január 12-i ítélete, Dobeles, C-702/20 és C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, 108–111. pont.
([92]) A Bíróság 2002. április 30-i ítélete, Gibraltár kormánya kontra az Európai Közösségek Bizottsága, T-195/01 és T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, 13. pont.
([93]) A Bizottság 794/2004/EK rendelete (2004. április 21.) az Európai Unió működéséről szóló szerződés 108. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról szóló (EU) 2015/1589 tanácsi rendelet végrehajtásáról (HL L 140., 2004.4.30., 1. o., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).
([94]) Az (EU) 2015/1589 rendelet 16. cikke.
([95]) Lásd: a Bíróság 2011. március 24-i ítélete, ISD Polska és társai kontra Bizottság, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, 123. pont és az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat.

(502) Másodszor, ami Észtország uniós csatlakozását és az állami támogatásokra vonatkozó szabályok Észtországban történő végrehajtását illeti, a Bizottság megjegyzi, hogy a bizalomvédelem elve nem terjeszthető ki olyan mértékben, hogy általánosságban megakadályozza egy új szabály alkalmazását a korábbi szabály hatálya alatt keletkezett helyzetek jövőbeli hatásaira ([96]). Továbbá, amint azt a (468) és a (469) preambulumbekezdés mutatja, az Észtország csatlakozása előtt hozott intézkedések csak akkor minősülnek létező támogatásnak, ha megfelelnek az (EU) 2015/1589 rendelet 1. cikkének b) pontjában foglalt feltételeknek. Ezek a feltételek ismertek, egyértelműek, pontosak, stabilak, biztosak és kiszámíthatók. A Bizottság ezért megállapítja, hogy Észtország uniós csatlakozása nem teremt olyan jogos elvárásokat vagy jogbiztonságot, amelyek megakadályoznák a Bizottságot a támogatás visszafizettetésében.

(503) A Bizottság továbbá úgy véli, hogy a szerződés kivételes jellemzői, nevezetesen az indexálási feltétel nélküli 25 éves időtartam, valamint a (62) és (64) preambulumbekezdésben említett feltételek miatt a Tartu Agro AS-nek figyelembe kellett volna vennie azt a lehetőséget, hogy a bérleti szerződés a szokásos piaci feltételektől eltérő előnyt biztosít. Figyelembe véve különösen a Tartu Agro AS azon állítását, miszerint a bérleti szerződés annak Észtország számára betöltött stratégiai jelentősége miatt lett megkötve és összeegyeztethető ((191) preambulumbekezdés), a Tartu Agro AS-nek figyelembe kellett volna vennie, hogy a támogatás összeegyeztethetőségét kizárólag a Bizottság értékelheti, miközben nem került sor a támogatás bejelentésére.

(504) Harmadszor, ami a Tartu Agro AS azon állítását illeti, amely szerint a végleges határozat késedelmes meghozatala a jelen ügyben jogos elvárást kelthet a Tartu Agro AS részéről a tekintetben, hogy az megakadályozza a Bizottságot a visszafizettetésben, a Bizottság megjegyzi, hogy miután 2014. július 24-én panasz érkezett a Bizottsághoz, 2014. augusztus 14-én lépett kapcsolatba az észt hatóságokkal ezekkel az intézkedésekkel kapcsolatban, az intézkedések soha nem képezték a Bizottság előzetes engedélye tárgyát ([97]), arra az ágazatra vonatkoznak, amely a verseny torzulása veszélyének ki van téve, mivel főként kkv-kat működtet, és ahol a Bizottság az eredeti bérleti szerződés óta iránymutatást határozott meg ((476) preambulumbekezdés), az intézkedések olyan operatív támogatásra vonatkoznak, amely *prima facia* nem egyeztethető össze a belső piaccal, és a Bizottság az eljárás megindításáról szóló határozatban kifejezte kétségeit. Következésképpen a Tartu Agro AS nem hivatkozhat eredményesen arra, hogy alapos okkal feltételezhette volna, hogy a Bizottság kétségei nem állnak fenn. Ezenkívül az ítélkezési gyakorlatnak ([98]) megfelelően önmagában az a tény, hogy az eredeti bérleti szerződés és a Bizottság vizsgálat megindításáról szóló határozata óta hosszú idő telt el, önmagában nem ruházza fel az intézkedést a létező támogatás objektív jellegével, amennyiben valóban támogatásnak minősül.

(505) Az (500)–(504) preambulumbekezdés fényében a Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy a visszafizettetés nem ellentétes az uniós jog általános elveivel.

5.5.3. *A támogatás számszerűsítése*

(506) Az (EU) 2015/1589 rendelet 16. cikkének (1) bekezdése értelmében Észtországnak minden szükséges intézkedést meg kell tennie a támogatás Tartu Agro AS-szel való visszafizettetése érdekében. Az észt hatóságoknak a következőket kell számszerűsíteniük:

a) a határozatban meghatározott módszertan alapján visszafizettetendő támogatás (5.5.4. szakasz); valamint

b) a visszatérítendő kamatok pontos összege attól a naptól kezdve, amikor a támogatást a Tartu Agro AS rendelkezésére bocsátották, egészen a visszafizetésig.

(507) Az 5.2.6. szakaszban megállapítottak szerint a (28) preambulumbekezdésben említett intézkedések előnyt biztosítanak, mivel a bérleti díj a mértékadó piaci ár alatt volt ((422) preambulumbekezdés).

(508) Bár a bérleti díj évente kétszer esedékes, az előny évente is számszerűsíthető (lásd a (421) preambulumbekezdést).

([96]) A Bíróság 2008. december 11-i ítélete, Bizottság kontra Freistaat Sachsen, C-334/07 P, ECLI:EU:C:2008:709, 43. pont; a Bíróság 1987. január 14-i ítélete, Németország kontra Bizottság, C-278/84, ECLI:EU:C:1987:2, 36. pont és a Bíróság 1988. szeptember 20-i ítélete, Spanyolország kontra Tanács, C-203/86, ECLI:EU:C:1988:420, 19. pont.

([97]) Lásd: a Bíróság 1997. március 20-i ítélete, Land Rheinland-Pfalz kontra Alcan Deutschland, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, 25. pont; és a Bíróság 2011. december 8-i ítélete, France Télécom kontra Bizottság, C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, 58–60. pont.

([98]) A Bíróság 2002. április 30-i ítélete, Gibraltár kormánya kontra az Európai Közösségek Bizottsága, T-195/01 és T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, 129. pont.

(509) A jogvesztő határidőt 2004. augusztus 14-én megszakította a Bizottság ezen a napon hozott intézkedése (a (497) preambulumbekezdés). Ezért Észtországnak vissza kell fizettetnie a Tartu Agro AS által 2004. augusztus 14. és 2019. december 31. között kapott támogatást (lásd a (29) és (240) preambulumbekezdést).

(510) Továbbá a 2011. január 1-je – Észtország euroövezeti tagságának időpontja – előtt teljesített előnykifizetések számszerűsítésekor a kifizetéseket az ügylet időpontjában érvényes megfelelő átváltási árfolyamok – azaz a Bizottság hivatalos havi elszámolási árfolyama – alkalmazásával kell átváltani euróra ([99]).

(511) Az előny számszerűsítésének a bérleti díjak mértékadó piaci ára és a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett éves bérleti díj közötti éves különbözeten kell alapulnia. A (390) és (415) preambulumbekezdésben említett kiigazításokat és átalakításokat a különbözet kiszámítása előtt kell elvégezni.

(512) A Bizottság a Tartu Agro AS állításait illetően az egyértelműség kedvéért megjegyzi, hogy a következő kiigazításokat nem kell elvégezni:

a) a földadófizetési kötelezettséget nem kell hozzáadni a megfizetett bérleti díjhoz (5.2.3.3.2.6.3. szakasz);

b) a fenntartási költségekre vonatkozó kötelezettségvállalás, azaz a (68) preambulumbekezdés b) pontjában említett éves karbantartási költségek megfizetésére vonatkozó kötelezettség (5.2.3.3.2.6.4. szakasz); valamint

c) minden olyan befektetés, amelyet a beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalástól eltérő okból hajtanak végre.

(513) 2004-re vonatkozóan a piaci árnak az Uus Maa-jelentés becslésén kell alapulnia (lásd a b) (128), (331), (332) és (404) preambulumbekezdést). Még ha a Bizottság a (404) és a (428) preambulumbekezdésben kifejtettek szerint észszerű, koherens és prudens megközelítést alkalmazott is, a mértékadó piaci ár hektáronként 10 EUR.

(514) 2004-ben – továbbra is észszerű, koherens és prudens megközelítést követve – a bérleti díjak megfelelő mértékadó piaci árát 20 %-kal kell csökkenteni, figyelembe véve a becslések pontosságának maximális tartományát ((410) preambulumbekezdés). Az éves előny a következők különbözete:

a) a Tartu Agro AS által az (511) preambulumbekezdéssel összhangban ténylegesen fizetett éves bérleti díj; valamint

b) a bérleti díjak mértékadó piaci ára az (513) és (517) preambulumbekezdéssel összhangban.

(515) Az alábbi táblázat (lásd: Table 21) az (506)–(518) preambulumbekezdéssel összhangban mutatja be az éves előnyt 2004-re vonatkozóan.

21. táblázat

Az éves előny kiszámításának bemutatása 2004-re vonatkozóan

Tárgyév	Megfizetett bérleti díj	A Tartu Agro AS által ténylegesen kifizetett beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás	Mértékadó piaci ár (EUR/ha) (Uus Maa)	Hektár (KAP-támogatásra jogosult földterület)	Mértékadó piaci ár (EUR/ha) (Uus Maa-jelentés)	Különbözet
	A ((85) preambulum-bekezdés)	B ((99) preambulumbe-kezdés)	C = D *0,8 * E	D ((87) preambulum-bekezdés)	E ((331) preambulumbe-kezdés)	F = C – (A+B)
2004	[…]	[…]	23 367,84	2 920,98	10,00	[…]

([99]) Az Európai Bizottság hivatalos havi elszámolási árfolyama az EUR/EEK árfolyam esetében 1999 februárja óta 15,6466.

(516) 2005-től a bérleti díjak megfelelő mértékadó piaci árának a földhivatal adatain alapuló realizált földbérleti árakon kell alapulnia, összhangban a (335) preambulumbekezdéssel, amint azt a (110) preambulumbekezdés mutatja. Bár a Bizottság az intézkedések értékelésekor szisztematikusan prudens megközelítést választott (lásd például a (346) és a (388) preambulumbekezdést), a földhivatal adatait 10 %-kal csökkenteni kell annak biztosítása érdekében, hogy csak a bérleti ár nyilvánvaló hibája minősüljön előnyt keletkeztetőnek, figyelembe véve, hogy a legutóbbi szakértői jelentés, a Domus-jelentés megállapítja, hogy az értékelés pontossága ± 10 % (b) preambulumbekezdés). A Bizottság úgy véli, hogy mivel a bérleti díjak mértékadó piaci ára nem elméleti áron, hanem nyílt és feltétel nélküli nyilvános ajánlattételi eljárásból származó árakon alapul ((314) preambulumbekezdés), a fent említett piaci referenciadíjat el kell fogadni.

(517) 2005-től a bérleti díjak megfelelő mértékadó piaci árának a következőnek kell lennie:

a) 10 %-kal csökkenteni kell a fent kifejtett okok miatt (lásd az (516) preambulumbekezdést); valamint

b) 2005 óta ötévente rögzíteni kell a következő öt évre, azaz a bérleti díjak éves kiigazított mértékadó piaci árát 2005-re, 2010-re és 2015-re kell kiszámítani.

(518) Az éves előny a következők különbözete:

a) a Tartu Agro AS által az (511) preambulumbekezdéssel összhangban ténylegesen fizetett éves bérleti díj; valamint

b) a bérleti díjak mértékadó piaci ára az (513) és (517) preambulumbekezdéssel összhangban.

Az alábbi táblázat (lásd: Table 22) az (506)–(518) preambulumbekezdéssel összhangban mutatja be az éves előnyt a 2005–2019 közötti időszakra vonatkozóan.

22. táblázat

Az éves előny kiszámításának bemutatása a 2005–2019 közötti időszakra vonatkozóan

Tárgyév	Megfizetett bérleti díj	A Tartu Agro AS által ténylegesen kifizetett beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalás	Mértékadó piaci ár (EUR/ha) (földhivatal)	Hektár (KAP-támogatásra jogosult)	Mértékadó piaci ár (EUR/ha) (A földhivatal) Ötévente rögzítve	Különbözet
	A ((85) preambulum-bekezdés)	B ((99) preambulumbe-kezdés)	C = D *0,9 * E	D ((87) preambulum-bekezdés)	E ((111) preambulum-bekezdés)	F = C – (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) Az (EU) 2015/1589 rendelet 16. cikkének (2) bekezdése értelmében a visszafizettetési kamatot attól a naptól kell számítani, amikor a támogatást a kedvezményezett rendelkezésére bocsátották, egészen a tényleges visszafizettetésig. A támogatást évente kétszer, minden év július 1-jén és december 1-jén bocsátották a Tartu Agro AS rendelkezésére, mivel a bérleti díj kifizetése ezeken a napokon volt esedékes (lásd a (496) preambulumbekezdést).

5.5.4. *A visszafizettetett összeg számszerűsítésének módszertana*

(520) Az 5.5.3. szakaszban bemutatott visszafizettetendő összeget az észt hatóságoknak a bérleti díjak megfelelő mértékadó piaci ára és a Tartu Agro AS által ténylegesen fizetett bérleti díj közötti éves különbözet alapján kell kiszámítaniuk az alábbiak szerint:

$$\sum_{n=2005}^{n.\ max\ 2025} (a\ x\ MpL_n x\ haC_n - (Rp_n\ ))$$

Ahol 2004-re vonatkozóan:

a) MpL_n a (322) preambulumbekezdéssel összhangban az Uus Maa-jelentés megfelelő piaci árbecslésen alapuló átlaga (EUR/ha);

b) haC_n a (339) preambulumbekezdéssel összhangban a 2004-ben KAP-támogatásra jogosult bérelt hektárok száma, amint azt a (87) preambulumbekezdés is mutatja;

c) a a (416) és (513) preambulumbekezdéssel összhangban 0,80-os tényező az értékelési pontosság maximális tartományának figyelembevételéhez;

d) Rp_n a Tartu Agro AS által ténylegesen kifizetett bérleti díj, beleértve a Tartu Agro AS által 2004-ben ténylegesen finanszírozott beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalást, a (390) és (415) preambulumbekezdéssel összhangban kiigazított és a (99) preambulumbekezdésben bemutatottak szerint;

Végül, mivel 2004-ben és a jogvesztő határidő miatt a visszafizettetést csak 2004. augusztus 14-től lehet végrehajtani, havi arányosítást kell alkalmazni.

Ahol a 2005–2019-es időszakra vonatkozóan:

a) MpL_n a (322) preambulumbekezdéssel összhangban a földhivatal általi, átlagos használati díjak (EUR/ha) megfelelő piaci árbecslésén alapuló átlag valamennyi megyében, amint azt a (111) preambulumbekezdés is mutatja, és amelyet 2005 óta ötévente rögzítenek mindaddig, amíg Észtország meg nem szünteti az intézkedéseket;

b) haC_n a (339) preambulumbekezdéssel összhangban a 2005 óta az adott „n” évben KAP-támogatásra jogosult bérelt hektárok száma, amint azt a (87) preambulumbekezdés is mutatja;

c) a az (513) preambulumbekezdéssel összhangban 0,90-os szorzó annak biztosítása érdekében, hogy csak a bérleti díj nyilvánvaló hibája minősüljön előnyszerzésnek;

d) Rp_n a Tartu Agro AS által ténylegesen kifizetett bérleti díj, beleértve a Tartu Agro AS által „n” évben ténylegesen finanszírozott beruházásokra vonatkozó kötelezettségvállalást, a (390) és (415) preambulumbekezdéssel összhangban kiigazítottak és a (99) preambulumbekezdésben bemutatottak szerint.

6. **KÖVETKEZTETÉS**

(521) Az Észt Köztársaság a szóban forgó ügyben ((28) preambulumbekezdés) jogellenesen, az EUMSZ 108. cikkének (3) bekezdését megsértve hajtotta végre az intézkedéseket ((469) preambulumbekezdés).

(522) A mezőgazdasági földterületeknek a piaci ár alatti bérleti díj ellenében a Tartu Agro AS javára nyújtott támogatás nem egyeztethető össze a belső piaccal ((485) preambulumbekezdés), és azt 2004. augusztus 14-től 2019. december 31-ig vissza kell fizettetni ((497) és (509) preambulumbekezdés) a visszafizettetési kamatokkal együtt ((499) preambulumbekezdés).

(523) A Tartu Agro AS-szel visszafizettetendő támogatás pontos összegét az észt hatóságoknak a Bizottsággal együttműködve kell meghatározniuk a visszafizettetési eljárás keretében,

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

1. cikk

Az Európai Unió működéséről szóló szerződés 108. cikke (3) bekezdésének megsértésével jogellenesen végrehajtott állami támogatás, amelyet az Észt Köztársaság 2004. augusztus 14. és 2019. december 31. között hajtott végre mezőgazdasági földterületeknek a piaci ár alatti bérleti díj ellenében a Tartu Agro AS javára történő bérbeadása formájában, összeegyeztethetetlen a belső piaccal.

2. cikk

Az Észt Köztársaság visszafizetteti a Tartu Agro AS-szel az 1. cikkben hivatkozott támogatást.

3. cikk

A visszatérítendő támogatási összeg tartalmazza a támogatásnak a Tartu Agro AS rendelkezésére bocsátásától a tényleges visszafizetés időpontjáig esedékes kamatokat. A visszatérítendő összegek kamatait a módosított 794/2004/EK rendelet V. fejezetével összhangban konszolidált alapon kell kiszámítani.

4. cikk

Az 1. cikkben említett intézkedés szerint nyújtott támogatás visszatéríttetése haladéktalanul és hatékonyan megtörténik.

5. cikk

Az Észt Köztársaság gondoskodik arról, hogy e határozat végrehajtására az értesítést követő négy hónapon belül sor kerüljön.

6. cikk

E határozat közlésétől számított két hónapon belül az Észt Köztársaság benyújtja a következő információkat a Bizottságnak:

a) a kedvezményezett által visszafizetendő teljes összeg (a támogatás összege és a kamatok);

b) az e határozatnak való megfelelés érdekében már meghozott és tervezett intézkedések részletes leírása; valamint

c) az azt igazoló dokumentumok, hogy a kedvezményezettet felszólították a támogatás visszafizetésére.

7. cikk

Az Észt Köztársaság folyamatosan tájékoztatja a Bizottságot az e határozat végrehajtása érdekében tett nemzeti intézkedésekről, amíg az 1. cikkben említett támogatás visszafizetése be nem fejeződött. Az Észt Köztársaság a Bizottság egyszerű kérésére azonnali tájékoztatást ad az e határozat végrehajtása érdekében már meghozott és tervezett intézkedésekről. Az Észt Köztársaság továbbá részletes adatokat szolgáltat a kedvezményezett által már visszafizetett támogatási összegekről és kamatokról.

8. cikk

Ennek a határozatnak az Észt Köztársaság a címzettje.

A Bizottság az (EU) 2015/1589 rendelet 30. cikkének sérelme nélkül közzéteheti az e határozat alapján visszafizettetett támogatás és kamatok összegét.

Amennyiben ez a határozat olyan bizalmas információt tartalmaz, amely nem tehető közzé, kérjük, hogy a kézhezvételtől számított tizenöt munkanapon belül értesítsék a Bizottságot. Amennyiben a Bizottsághoz a megjelölt határidőig nem érkezik indokolással ellátott kérelem, a Bizottság úgy tekinti, hogy hozzájárultak a határozat teljes szövegének közzétételéhez. Kérjük, hogy a kérelmet a bizalmas információk pontos megjelölésével elektronikusan juttassák el a következő címre:

Európai Bizottság
Versenypolitikai Főigazgatóság
Állami támogatások hivatala
1049 Bruxelles/Brussel
BELGIQUE/BELGIË
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Kelt Brüsszelben, 2024. november 25-én.

a Bizottság részéről
Margrethe VESTAGER
ügyvezető alelnök