2025/1270

2025 7 2

# KOMISIJOS SPRENDIMAS (ES) 2025/1270

## 2024 m. lapkričio 25 d.

## dėl pagalbos, kurią, kaip įtariama, Estija neteisėtai suteikė įmonei „Tartu Agro AS“, priemonių (SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP))

*(pranešta dokumentu Nr. C(2024) 8047)*

**(Tekstas autentiškas tik anglų kalba)**

EUROPOS KOMISIJA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo, ypač į jos 108 straipsnio 2 dalies pirmą pastraipą,

pagal pirmiau nurodytą (-as) nuostatą (-as) ([1]) paprašiusi suinteresuotąsias šalis pateikti pastabų ir atsižvelgdama į jų pastabas,

kadangi:

### 1. PROCEDŪRA

(1) 2014 m. liepos 24 d. Komisijai pateiktu skundu Komisija buvo informuota, kad Kaimo reikalų ministerija (anksčiau – Estijos žemės ūkio ministerija, dabar – Regioninių reikalų ir žemės ūkio ministerija) (toliau – ministerija), kaip įtariama, suteikė neteisėtą valstybės pagalbą įmonei „Tartu Agro AS“. Komisija skundą užregistravo 2014 m. liepos 28 d.

(2) Skundo pateikėjo teigimu, ministerija suteikė įmonei „Tartu Agro AS“ neteisėtą valstybės pagalbą, nes nuo 2000 m., kai buvo sudaryta nuomos sutartis, žemės ūkio paskirties žemę Tartu apskrityje jai išnuomojo mažesnėmis nei rinkos kainomis.

(3) 2014 m. rugpjūčio 14 d. Komisija persiuntė skundą Estijos valdžios institucijoms ir paragino jas pateikti informacijos ir pastabų dėl skundo pateikėjo pareikštų kaltinimų. Estijos valdžios institucijos atsakė 2014 m. spalio 3 d.

(4) 2017 m. vasario 27 d. raštu Komisija informavo Estiją, kad minėtoje byloje nusprendė pradėti Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo (toliau – SESV) 108 straipsnio 2 dalyje nustatytą procedūrą (toliau – tyrimo procedūra).

(5) Komisijos sprendimas pradėti tyrimo procedūrą buvo paskelbtas *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje* ([2]) (toliau – sprendimas pradėti procedūrą) ([3]), o Komisija paragino suinteresuotąsias šalis per vieną mėnesį nuo sprendimo pradėti procedūrą paskelbimo dienos pateikti savo pastabas.

(6) 2017 m. balandžio 21 d. Estijos valdžios institucijos pateikė savo pastabas.

(7) Komisija taip pat gavo du pastabų rinkinius iš suinteresuotųjų šalių. Šios pastabos persiųstos Estijos valdžios institucijoms 2017 m. gegužės 10 d. ir 2017 m. gegužės 12 d. Estijos valdžios institucijos savo pastabas pateikė 2018 m. birželio 28 d.

(8) 2017 m. birželio 11 d. skundo pateikėjas pateikė papildomų pastabų, išdėstytų penkiuose prieduose. Kadangi trijų iš šių priedų nepavyko atverti, skundo pateikėjas juos iš naujo pateikė 2017 m. birželio 19 d. Šios pastabos persiųstos Estijos valdžios institucijoms 2017 m. liepos 3 d. Estijos valdžios institucijos pateikė savo pastabas 2017 m. liepos 21 d.

(9) 2017 m. rugpjūčio 30 d. raštu įmonė „Tartu Agro AS“ kreipėsi į Komisiją. Komisija jai atsakė 2017 m. rugsėjo 11 d. raštu.

([1]) OL C 103, 2017 4 1, p. 4.
([2]) OL C 103, 2017 4 1, p. 4.
([3]) 2017 m. vasario 27 d. Komisijos sprendimas C(2017) 1286 *final* (OL C 103, 2017 4 1, p. 4).

(10) Skundo pateikėjas į Komisiją kreipėsi 2018 m. sausio 9 d., 2019 m. sausio 30 d. ir 2019 m. liepos 14 d. raštais. Komisija atsakė atitinkamai 2018 m. vasario 7 d., 2019 m. kovo 1 d. ir 2019 m. liepos 17 d. raštais.

(11) 2019 m. vasario 7 d. įvyko telekonferencija su Estijos valdžios institucijomis.

(12) 2019 m. vasario 15 d. Komisija išsiuntė Estijos valdžios institucijoms prašymą pateikti papildomos informacijos, į jį Estijos valdžios institucijos atsakė 2019 m. balandžio 17 d. raštu.

(13) 2020 m. sausio 24 d. Komisija priėmė pirmąjį galutinį sprendimą, kuriuo nustatė, kad Estija neteisėtai, pažeisdama SESV 108 straipsnio 3 dalį, įmonei „Tartu Agro AS“ suteikė valstybės pagalbą žemės ūkio paskirties žemės nuomos už mažesnę nei rinkos kainą forma (toliau – pirminis sprendimas) ([4]).

(14) Komisija padarė išvadą, kad, be įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėtos nuomos, 50 % investicijų į agromelioracijos sistemą ir 100 % metinių žemės mokesčių turėjo būti laikomi nuomos mokesčio dalimi. Komisija taikė rinkos kainos įvertį, kuris, priklausomai nuo laikotarpio, buvo išorės eksperto vertinimo ataskaitoje (įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje) apskaičiuoto kainų intervalo ir Estijos statistikos tarnybos duomenų vidurkis.

(15) Pirminiame sprendime buvo padaryta išvada, kad Estija turėtų nutraukti priemonę ir susigrąžinti įmonei „Tartu Agro AS“ suteiktą neteisėtą pagalbą, nebent pagalba buvo skirta konkrečiam projektui, kuris pagalbos skyrimo metu atitiko visas bendrosios išimties reglamentų, *de minimis* reglamento arba Komisijos patvirtintos pagalbos schemos sąlygas (pirminio sprendimo 17 konstatuojamoji dalis). Estijos valdžios institucijos įgyvendino pirminį sprendimą. Visų pirma buvo susigrąžinta neteisėta pagalba, o 2020 m. gruodžio 29 d. Estijos valdžios institucijos padidino nuomos mokestį pagal pirminiame sprendime nustatytą metodiką, taikydamos jį atgaline data nuo 2020 m. sausio 1 d.

(16) 2021 m. liepos 13 d. Bendrasis Teismas panaikino visą pirminį sprendimą ([5]) (toliau – Bendrojo Teismo sprendimas).

(17) 2022 m. rugsėjo 29 d. Estijos valdžios institucijos išsiuntė Komisijai raštą dėl Bendrojo Teismo sprendimo. Komisija atsakė Estijos valdžios institucijoms 2022 m. spalio 7 d.

(18) 2022 m. spalio 13 d. Estijos valdžios institucijos 2022 m. spalio 12 d. raštu atsakė į 2022 m. spalio 7 d. Komisijos raštą. Komisija atsakė Estijos valdžios institucijoms 2022 m. lapkričio 16 d.

(19) 2022 m. lapkričio 22 d. įmonė „Tartu Agro AS“ išsiuntė Komisijai raštą, kuriame išreiškė savo nuomonę dėl Bendrojo Teismo sprendimo ir pranašumo kiekybinio įvertinimo metodo. 2022 m. gruodžio 14 d. Komisija atsakė įmonei „Tartu Agro AS“, persiuntė tą raštą Estijos valdžios institucijoms ir paprašė Estijos valdžios institucijų pateikti pastabas. Be to, 2022 m. gruodžio 22 d. Komisija paprašė Estijos valdžios institucijų pateikti papildomos informacijos. 2023 m. vasario 6 d. Estijos valdžios institucijos savo pastabas pateikė 2023 m. vasario 3 d. raštu. 2023 m. balandžio 17 d. įmonė „Tartu Agro AS“ išsiuntė Komisijai raštą, kuriame išreiškė savo nuomonę ir pateikė pastabas dėl 2023 m. vasario 6 d. Estijos valdžios institucijų pareiškimo.

(20) 2023 m. birželio 5 d. Komisijos tarnybos paprašė Estijos valdžios institucijų patvirtinti, kad jų 2023 m. vasario 6 d. rašte nėra konfidencialios informacijos. 2023 m. birželio 13 d. Estijos valdžios institucijos atsakė Komisijai, patvirtindamos, kad jų pateiktame rašte konfidencialios informacijos nėra.

(21) 2023 m. birželio 26 d. Komisijos tarnybos 2023 m. vasario 6 d. Estijos valdžios institucijų raštą persiuntė įmonei „Tartu Agro AS“. 2023 m. liepos 25 d. įmonė „Tartu Agro AS“ atsakė į 2023 m. birželio 26 d. Komisijos raštą ir paprašė susitikti su Komisijos institucijomis.

([4]) 2020 m. sausio 24 d. Komisijos sprendimas (ES) 2021/104 dėl įtariamos neteisėtos pagalbos įmonei „AS Tartu Agro“ (SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP)) (OL L 35, 2021 2 1, p. 2, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) 2022 m. liepos 13 d. Bendrojo Teismo sprendimas *Tartu Agro* / *Komisija*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) 2023 m. rugsėjo 27 d. buvo surengta Komisijos tarnybų ir įmonės „Tartu Agro AS“ telefoninė konferencija.

(23) 2023 m. spalio 3 d. įmonė „Tartu Agro AS“ raštu išsiuntė pranešimą, kurį žodžiu pateikė per 2023 m. rugsėjo 27 d. telefoninę konferenciją.

(24) 2023 m. spalio 24 d. įmonė „Tartu Agro AS“ raštu Komisijai išsiuntė pastabas ir patvirtinamuosius dokumentus.

(25) 2024 m. gegužės 16 d. Talino administracinis teismas atmetė įmonės „Tartu Agro AS“ ieškinį dėl susigrąžintos neteisėtos pagalbos grąžinimo byloje 3–20–620.

(26) Estija išimties tvarka sutiko nesinaudoti savo teisėmis pagal SESV 342 straipsnį, taikomą kartu su Tarybos reglamento Nr. 1 ([6]) 3 straipsniu, ir su tuo, kad šis sprendimas būtų priimtas ir paskelbtas anglų kalba (toliau – sprendimas).

## 2. APIBŪDINIMAS

### 2.1. Pagalbos gavėjas

(27) Pagalbos gavėjas yra įmonė „Tartu Agro AS“ – šiuo metu uždaroji akcinė bendrovė, veikianti pirminiuose žemės ūkio ir miškininkystės sektoriuose. Ji, be kita ko, gamina pieną, mėsą ir grūdus ([7]).

### 2.2. Priemonė ir sprendimo taikymo sritis

(28) Estijos įmonei „Tartu Agro AS“ taikytas priemones (toliau – priemonės) sudaro:

a) nuomos sutartis, sudaryta remiantis riboto konkurso rezultatais (toliau – konkursas), 2000 m. lapkričio 16 d. (toliau – pirminė nuomos sutartis) ministerijos ir įmonės „Tartu Agro AS“ (toliau kartu – šalys) (sprendimo pradėti procedūrą 8 konstatuojamoji dalis) pasirašyta 25 metų laikotarpiui, t. y. jos palanki pirminė nuomos kaina (toliau – nuomos mokestis) ir nuostatos, susijusios su mokesčio koregavimu sutarties galiojimo laikotarpiu (toliau – pirminė žemės nuomos sutartis);

b) nuo 2004 m. gegužės 1 d. persvarstytas arba vienašališkai padidintas palankus nuomos mokestis (išskyrus vienašališką ir atgaline data atliktą padidinimą, dėl kurio Estijos valdžios institucijos priėmė sprendimą 2020 m. gruodžio 29 d. ir kuris taikomas nuo 2020 m. sausio 1 d., siekiant įgyvendinti pirminį sprendimą – žr. 15 ir 29 konstatuojamąsias dalis), ir

c) nukrypimai nuo įprastos rinkos praktikos, kai Estija taikė iš dalies pakeistos pirminės nuomos sutarties (toliau – nuomos sutartis) nuostatas, t. y. tai, kad metinio nuomos mokesčio padidinimas nebuvo vykdomas pagal nuomos sutartį ir Estija nepadidino nuomos mokesčio, nors Estijai 2004 m. įstojus į ES valstybės pagalbos taisyklės tapo privalomos.

(29) Komisija mano, kad sprendimo pradėti procedūrą, taigi ir šio sprendimo taikymo sritis apima priemones, dėl kurių derėjosi ir kurias įgyvendino nuomos sutarties šalys (t. y. Estija ir įmonė „Tartu Agro AS“). 2020 m. gruodžio 29 d. Estijai vienašališkai ir atgaline data pakeitus nuomos sutartį, kad būtų įvykdytas pirminis sprendimas, nuomos sutartis buvo pakeista iš esmės. Todėl šis esminis pakeitimas nepatenka į šio sprendimo taikymo sritį. Taigi bet kokį galimą papildomą pranašumą, suteiktą įmonei „Tartu Agro“ nuo 2020 m. sausio 1 d., reikėtų nagrinėti atskirai, nes toks pranašumas, jei jis būtų, būtų laikomas nauja pagalba, kaip apibrėžta Tarybos reglamento (ES) 2015/1589 ([8]) 1 straipsnio c punkte.

([6]) Tarybos reglamentas Nr. 1, nustatantis kalbas, kurios turi būti vartojamos Europos ekonominėje bendrijoje (OL 17, 1958 10 6, p. 385/58, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).

([7]) Žr. pagalbos gavėjo svetainę adresu http://www.tartuagro.ee/.

([8]) 2015 m. liepos 13 d. Tarybos reglamentas (ES) 2015/1589, nustatantis išsamias Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 108 straipsnio taikymo taisykles, (OL L 248, 2015 9 24, p. 9, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

### 2.3. **Bendrosios aplinkybės ir įmonės „Tartu Agro AS“ pristatymas**

(30) Įmonė „Tartu Agro AS“, iš pradžių – Tartu valstybinis ūkis, perėmė valstybinio ūkio, 1992 m. įkurto Estijos Aukščiausiosios Tarybos nutarimu ([9]), kuris užsiėmė sėklų auginimu ir su gyvuliais susijusiais moksliniais tyrimais, teises ir pareigas.

(31) 1997 m. Tartu valstybinis ūkis buvo pertvarkytas į ribotos atsakomybės bendrovę „Tartu Agro AS“.

(32) 2000 m. lapkričio 16 d. ministerija 25 metams įmonei „Tartu Agro AS“ išnuomojo Tehtverės savivaldybėje esančius žemės ūkio paskirties žemės sklypus, kurių bendras plotas yra 3 089,17 ha.

(33) 2001 m. rugpjūčio mėn. valstybė nusprendė parduoti turimas įmonės „Tartu Agro AS“ akcijas. 2001 m. spalio 2 d. akcijos buvo parduotos privačiai įmonei „OÜ Tartland“. 2002 m. įmonė „OÜ Tartland“ susijungė su įmone „Tartu Agro AS“.

(34) 2004 m. gegužės 1 d., kai Estija įstojo į Europos Sąjungą, su valstybės pagalba susijusios taisyklės tapo privalomos Estijos Respublikai (toliau – Estija). Apie priemones Komisijai nebuvo pranešta per keturis mėnesius nuo įstojimo dienos (žr. 469 konstatuojamąją dalį).

(35) Nuo 2004 m. gegužės 1 d. dėl pirminės nuomos sutarties, įskaitant sąlygas, susijusias su nuomos mokesčiu, iš naujo buvo deramasi kelis kartus (žr. 75–82 konstatuojamąsias dalis).

### 2.4. **Pagrindas pradėti procedūrą**

(36) Sprendime pradėti procedūrą Komisija padarė išvadą, kad ji negali atmesti galimybės, kad vertinamos priemonės gali būti valstybės pagalba pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį. Konkrečiai Komisija suabejojo, kad įmonės „Tartu Agro AS“ pagal nuomos sutartį, kuri buvo sudaryta 25 metams nuo 2000 m. lapkričio 16 d., mokėtas nuomos mokestis buvo mažesnis už rinkos kainą, todėl įmonei „Tartu Agro AS“ buvo suteikiamas ekonominis pranašumas.

(37) Komisija priminė, kad, siekiant išnagrinėti, ar iš viešojo sektoriaus institucijos sudaryto ekonominio sandorio kita šalis gauna naudos, reikia įvertinti, ar tas sandoris sudarytas įprastomis rinkos sąlygomis. Be to, reikia įvertinti, ar šalys *de facto* veikė pagal sudarytą susitarimą ir įprastas rinkos sąlygas.

(38) Šiomis aplinkybėmis, jei turtas nuomojamas surengus atvirą, skaidrų, nediskriminacinį ir besąlyginį konkursą vadovaujantis viešųjų pirkimų principais ([10]), iš esmės galima daryti prielaidą, kad tai atitinka rinkos sąlygas, jei susitarimo šalys veikia taip, kaip susitarė. Sprendime pradėti procedūrą Komisija negalėjo prieiti prie išvados, kad konkursas buvo skaidrus, nediskriminacinis ar besąlyginis (sprendimo pradėti procedūrą 58 konstatuojamoji dalis).

(39) Be to, Estijos valdžios institucijų pateiktoje nepriklausomoje įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje buvo nurodyta, kad įmonės „Tartu Agro AS“ mokamas nuomos mokestis yra mažesnis nei rinkos kainos. Todėl Komisija padarė išvadą, kad nebuvo galima atmesti galimybės, kad įmonei „Tartu Agro AS“ galėjo būti suteiktas pranašumas.

([9]) Estijos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos nutarimas, RT 1992, 36, 475 (valstybinės žemės ūkio paskirties žemės skyrimas švietimo, eksperimentinėms ir mokslinių tyrimų įstaigoms, *Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele*).

([10]) 2000 m. gruodžio 7 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62 punktas; 2001 m. gruodžio 3 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20 punktas. Taip pat žr. Komisijos aiškinamąjį komunikatą dėl Bendrijos teisės, taikomos sudarant sutartis, kurioms netaikomos arba tik iš dalies taikomos viešųjų pirkimų direktyvos, (OL C 179, 2006 8 1, p. 2).

(40) Be to, pranašumas atrodė atrankusis, atsižvelgiant į tai, kad žemė buvo nuomojama vienai įmonei, t. y. „Tartu Agro AS“. Atrodo, kad kitos SESV 107 straipsnio 1 dalies sąlygos, t. y. valstybinių išteklių naudojimas, konkurencijos iškraipymas ir poveikis prekybai, yra įvykdytos (sprendimo pradėti procedūrą 43–45 ir 65–67 konstatuojamosios dalys), ypač atsižvelgiant į tai, kad įmonė „Tartu Agro AS“ veikia pirminiame žemės ūkio sektoriuje, kuriame paprastai veikia kelios labai mažos, mažosios ir vidutinės įmonės (toliau – MVĮ), pažeidžiamos dėl konkurencijos iškraipymo ir poveikio prekybai. Be to, nuomos sandoris buvo išskirtinis dėl nuomojamo ploto dydžio ir nuomos sutarties trukmės.

(41) Komisija taip pat įvertino, ar priemones galima pripažinti suderinamomis su vidaus rinka. Kadangi nepagrįstai mažų žemės nuomos mokesčių forma teikiama valstybės pagalba yra veiklos pagalba, nes ja sumažinamos įprastos pagalbos gavėjo veiklos sąnaudos, buvo manoma, kad veiklos pagalba yra *prima facie* nesuderinama su vidaus rinka, visų pirma pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą ([11]).

### 2.5. **Duomenys apie nuomos sutarties atitiktį rinkos reikalavimams ir jos vykdymą**

#### 2.5.1. *Pirminės nuomos sutarties sudarymo procesas*

(42) Sprendimas sudaryti pirminę nuomos sutartį su įmone „Tartu Agro AS“ priimtas surengus ribotą konkursą. Estijos valdžios institucijos nepateikė jokių patvirtinamųjų dokumentų, iš kurių būtų matyti, dėl kokių priežasčių pirminė nuomos sutartis buvo sudaryta itin ilgam laikui ir dėl didelio ploto.

(43) Pirmasis atrankos procedūros etapas buvo oficialus pranešimas apie konkursą. Ministerijos prašymu pranešimas apie konkursą paskelbtas 2000 m. liepos 6 d. Oficialiųjų pranešimų leidinyje (toliau – oficialus pranešimas apie konkursą). Oficialiame pranešime apie konkursą buvo nustatyta sąlyga, kad turi būti tęsiama įmonės „Tartu Agro AS“ žemės ūkio gamybos veikla (toliau – sąlyga tęsti įmonės „Tartu Agro AS“ žemės ūkio gamybos veiklą). Pasiūlymų teikimo galutinis terminas buvo 2000 m. liepos 26 d.

(44) Oficialiame pranešime buvo teigiama, kad „Žemės ūkio ministerija skelbia konkursą su išankstinėmis derybomis (atrankinį konkursą) dėl Tartu apskrities Tehtverės savivaldybėje esančių valstybinės žemės sklypų, kurių bendras plotas yra 3 089,17 ha, nuomos. Žemės paskirtis – nešti pelną, o jos išnuomojimo sąlyga yra tęsti įmonės „Tartu Agro AS“ žemės ūkio gamybą“.

(45) Oficialiame pranešime apie konkursą buvo nurodyta, kad dalyviai turi pateikti i) paraišką, ii) 1 000 Estijos kronų (toliau – EEK) (63,91 EUR) ([12]) dalyvio mokesčio sumokėjimo kvitą, iii) pasiūlymą dėl nuomos mokesčio ir iv) verslo planą (toliau – atrankos kriterijai).

(46) Kaip nurodyta pirmiau (43 konstatuojamoji dalis), oficialiame pranešime apie konkursą buvo nustatyta sąlyga, kad turi būti tęsiama įmonės „Tartu Agro AS“ žemės ūkio gamybos veikla.

(47) Po šios pirmosios procedūros, remiantis atrankos kriterijais, buvo sudarytas iš anksto atrinktų kandidatų galutinis sąrašas. Tada tie iš anksto atrinkti kandidatai turėjo teisę derėtis dėl tolesnių sąlygų; jos bus išdėstytos nuomos sutartyje (toliau – ribotos derybos).

(48) Pasiūlymus pateikė dvi įmonės: „Tartu Agro AS“ ir „Aiu Põllumajanduse OÜ“.

([11]) 2000 m. rugsėjo 19 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Vokietija / Komisija*, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, 30 punktas; 2011 m. birželio 9 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Comitato „Venezia vuole vivere“ / Komisija*, sujungtos bylos C-71/09 P, C-73/09 P ir C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, 136 punktas ir 1995 m. birželio 8 d. Pirmosios instancijos teismo sprendimas *Siemens / Komisija*, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, 48 punktas.

([12]) Nuo 2011 m. sausio 1 d. Estija yra euro zonos narė. Nustatytas perskaičiavimo koeficientas yra 1 EUR = 15,6466 EEK (Estijos kronos). Nuo 1999 m. vasario mėn. oficialus Europos Komisijos mėnesinis EUR ir EEK apskaitos koeficientas yra 15,6466.

(49) 2000 m. liepos 27 d. priimtas sprendimas dėl kandidatų, atitinkančių dalyvavimo ribotose derybose reikalavimus. Vertinimo komisija įvertino pateiktus pasiūlymus ir parengė vertinimo rezultatų protokolą. Remiantis minėtu protokolu ([13]), nuspręsta derybas pradėti su įmone „Tartu Agro AS“, o antroji konkurso dalyvė – įmonė „Aiu Põllumajanduse OÜ“ – buvo pašalinta iš derybų.

(50) Remiantis vertinimo komisijos protokolu, įmonė „Tartu Agro AS“ pateikė dokumentus, nurodytus pranešime apie konkursą. Siūlomas nuomos mokestis sudarė […] EEK (*) (maždaug […] EUR) per metus, atitinkamai […] EEK/ha ([…] EUR/ha).

(51) Be to, įmonė „Tartu Agro AS“ pasiūlė sumokėti […] EEK (maždaug […] EUR) žemės mokestį ir investuoti iki […] EEK (maždaug […] EUR) per metus. Įmonė „Tartu Agro AS“ pasiūlė sudaryti 10–25 metų trukmės nuomos sutartį.

(52) Paraišką pateikė ir antroji konkurso dalyvė – įmonė „Aiu Põllumajanduse OÜ“. Tačiau su paraiška nebuvo pateiktas jos valdybos sprendimas dalyvauti konkurse, taip pat registracijos kortelė, iš kurios būtų matyti, kad įmonė Estijos centriniame įmonių registre įregistruota kaip uždaroji akcinė bendrovė. Be to, buvo vertinama, kad verslo planas neatitiko tam tikrų analizės ir planavimo reikalavimų. Siūlomas nuomos mokestis sudarė 200 EEK/ha (maždaug 12,78 EUR/ha) per metus.

(53) Dėl šių priežasčių buvo nuspręsta atmesti įmonės „Aiu Põllumajanduse OÜ“ paraišką ir pradėti derybas su konkursą laimėjusia įmone „Tartu Agro AS“.

(54) Atsižvelgiant į derybas, įmonės „Tartu Agro AS“ buvo paprašyta pateikti metinių investicijų paaiškinimą, įskaitant išsamų metinių investicijų sąrašą.

2.5.2. *2000 m. lapkričio 16 d. pasirašyta pirminė nuomos sutartis*

(55) 2000 m. lapkričio 16 d. ministerija ir įmonė „Tartu Agro AS“ 25 metams pasirašė pirminę nuomos sutartį.

(56) Per 25 metų sutarties galiojimo laikotarpį išnuomoti sklypai buvo tikslinami, o iš pradžių sutartas nuomos mokestis buvo persvarstytas ir padidintas vienašališkai (toliau – nuomos sandoris).

(57) Pirminė 3 061,93 ha ploto žemės sklypo, esančio Tartu apskrities Tehtverės savivaldybėje, nuomos sutartis buvo sudaryta derybų būdu. Bendras sklypų plotas, nurodytas kvietime pateikti pasiūlymus ([14]) dėl nuomos buvo 3 061,17 hektarų (toliau – ha).

(58) Išnuomotos žemės savininkė yra Estija.

(59) Pagal pirminę nuomos sutartį, nuomos objektas yra žemės kaip pajamas duodančios žemės naudojimas žemės ūkio gamybai, o nuomininkas privalo apdairiai naudoti žemę ir visų pirma užtikrinti, kad ji nuolat būtų pelninga.

(60) Buvo sutarta, kad metinis nuomos mokestis už nuomojamą plotą iš viso bus 10 000 EEK (maždaug 639 EUR) per kalendorinius metus. Nuomos mokestis turėjo būti mokamas du kartus per metus. 50 % metinio mokesčio turėjo būti mokama liepos 1 d., o 50 % – gruodžio 1 d. Pirmasis mokėjimas pagal pirminę nuomos sutartį turėjo būti atliktas iki 2000 m. gruodžio 1 d.

(61) Pagal pirminės nuomos sutarties dalį „Nuomos mokestis ir mokesčiai“, nuomininkas privalėjo mokėti visus mokesčius, susijusius su nuomos sutarties dalyku. Be to, pagal kitas nuomininko sutartines teises ir pareigas šalys susitarė dėl tam tikrų nuomininko finansinių įsipareigojimų, kurie išsamiai apibūdinti 68 konstatuojamojoje dalyje.

(62) Į pirminę nuomos sutartį nebuvo įtraukta indeksavimo sąlyga ar kitos nuostatos, kurios būtų leidusios automatinį metinį nuomos mokesčio didinimą be šalių susitarimo, tačiau buvo įtrauktos sąlygos, kokiomis sąlygomis pirminė nuomos sutartis gali būti peržiūrėta arba nutraukta.

([13]) 2000 m. liepos 27 d. vertinimo komisijos protokolas.

(*) *Konfidenciali informacija.*

([14]) 2000 m. liepos 3 d. Žemės ūkio ministerijos kvietimas pateikti pasiūlymus ir 2000 m. liepos 3 d. Valstybės kanceliarijos prašymas Nr. 7–7-1/1582 paskelbti kvietimą.

(63) Pirma, pagal pirminės nuomos sutarties 9.3 punktą, nuomos sutartis, įskaitant nuomos mokesčio dydį, turėjo būti peržiūrima kartą per metus ([15]).

(64) Antra, pagal pirminės nuomos sutarties 13 punktą, tam tikromis sąlygomis šalys gali prašyti pakeisti nuomos sutartį, kad būtų atkurtas pirminis šalių įsipareigojimų santykis.

(65) Nuomos sutartis taip pat gali būti nutraukiama tam tikromis sąlygomis.

(66) Kalbant apie nuomos mokestį, pirminės nuomos sutarties 13.5 punkte nustatyta, kad, jeigu nuomos mokestis viršija pajamas, gaunamas iš įprasto atitinkamos nuomojamos žemės valdymo, arba jeigu jis nukrypsta daugiau nei per pusę nuo pagrįsto nuomos mokesčio ([16]), atitinkančio abiejų šalių sutartinius įsipareigojimus, gali būti reikalaujama nuomos mokestį sumažinti arba padidinti pagrįsta suma ([17]) nuo nuomos mokesčio mokėjimo momento, pateikus prašymą pakeisti nuomos mokestį. Nuomininkas negali reikalauti keisti nuomos mokesčio dėl to, kad dėl jo ūkinės veiklos pasikeitė sutarties objekto vertė.

(67) Be to, pirminėje nuomos sutartyje nurodyta, kad jos sąlygos gali būti keičiamos tik rašytiniu šalių susitarimu, išskyrus atvejus, kai pakeitimas kyla iš sutarties arba teisės aktų.

(68) Pagal pirminę nuomos sutartį, nuomininkas taip pat turėjo padengti žemės priežiūros ir melioracijos išlaidas (toliau – finansiniai įsipareigojimai), be kita ko:

a) […] EEK ([…] EUR) investicijų per kalendorinius metus agromelioracijos sistemoms atnaujinti (toliau – įsipareigojimas investuoti arba numatytos investicijos);

b) […] EEK ([…] EUR) žemės priežiūros ir dirvožemio derlingumo didinimo išlaidas, kurias sudaro:

1) augalų apsauga (ne mažiau kaip […] EEK ([…] EUR));

2) neorganinės trąšos (ne mažiau kaip […] EEK ([…] EUR));

3) organinės trąšos (ne mažiau kaip […] EEK ([…] EUR));

4) dirvožemio kalkinimas (ne mažiau kaip […] EEK ([…] EUR));

5) tuščiųjų avižų kontrolė rankiniu būdu (ne mažiau kaip […] EEK ([…] EUR)) ir

6) kelkraščių priežiūra (ne mažiau kaip […] EEK ([…] EUR)) (toliau kartu – įsipareigojimas dėl priežiūros išlaidų).

(69) Pagal pirminę nuomos sutartį, įmonės „Tartu Agro AS“ atlikti pagerinimai, dėl kurių iš anksto raštu susitarta su nuomotoju (taigi jų neapima numatytos investicijos), taps nuomotojo nuosavybe, o nuomotojas įsipareigoja nuomos sutarties pabaigoje juos įsigyti ne mažesne nei įprasta verte (žr. 133 konstatuojamąją dalį).

2.5.3. *Įmonės „Tartu Agro AS“ akcijų pardavimas 2001 m. ir jos susijungimas su pirkėju 2002 m.*

(70) 2001 m. rugpjūčio mėn. (po 2000 m. lapkričio 16 d. sudarytos pirminės nuomos sutarties) valstybė nusprendė parduoti turimas įmonės „Tartu Agro AS“ akcijas.

(71) 2001 m. spalio 2 d. įmonė „Tartu Agro AS“ buvo parduota įmonei „OÜ Tartland“ ([18]) (toliau – administracinis sprendimas parduoti įmonės „Tartu Agro AS“ akcijas įmonei „OÜ Tartland“), remiantis riboto konkurso rezultatais (toliau – privatizavimas).

(72) Buvo pasirinktas įmonės „OÜ Tartland“ pasiūlymas, nes, palyginti su dalyviu, pasiūliusiu didžiausią pirkimo kainą, jame buvo numatyti didesni įsipareigojimai investuoti.

([15]) Žr. nuomos sutarties 9.3 punktą.

([16]) Pagal nuomos sutarties 16.3 punktą, pagrįstumo aiškinimo atskaitos taškas yra tai, kaip vidutiniškai tie patys asmenys veiktų tam tikromis aplinkybėmis.

([17]) Ten pat.

([18]) Estijos Respublikos Vyriausybė, RTL 2001, 113, 1606, geriausio pasiūlymo pirkti įmonės „Tartu Agro AS“ akcijas patvirtinimas (*ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine)*, https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link. 2024 m. sausio 8 d.

(73) 2001 m. lapkričio mėn. buvo pasirašyta įmonės „Tartu Agro AS“ akcijų pirkimo–pardavimo sutartis (toliau – pirkimo–pardavimo sutartis). Pagal pirkimo–pardavimo sutartį:

a) įmonės „Tartu Agro“ akcijų pirkimo kaina buvo […] EEK (maždaug […] EUR);

b) pirkėjas įsipareigojo tęsti žemės ūkio gamybą ir įmonės „Tartu Agro AS“ veiklą organizuoti taip, kad įmonė „Tartu Agro AS“ tęstų žemės ūkio gamybą, ir vykdyti šią veiklą: javų ir šieno sėklų auginimas (sėklų centro veikla), pieno gamyba, mėsos gamyba ir mėsos perdirbimas;

c) pirkėjas įsipareigojo […] ir

d) pirkėjas įsipareigojo pats vykdyti arba valdyti įmonės „Tartu Agro AS“ ilgalaikes kapitalo investicijas […] pagal metinį paskirstymą pagal sektorius, nurodytą pirkimo–pardavimo sutartyje, kurioje buvo nurodyta, kad 2001–2006 m. į augalininkystę, pastatus, žemę ir techniką turėjo būti investuota 21 140 000 EEK (1 400 000 EUR).

(74) Sudarius minėtą akcijų sandorį, 2002 m. gegužės 30 d. įmonė „OÜ Tartland“ buvo prijungta prie įmonės „Tartu Agro AS“, t. y. įmonė „Tartu Agro AS“ buvo įsigyjantis subjektas, o įmonė „OÜ Tartland“ (patronuojamoji įmonė) nustojo egzistuoti (toliau – susijungimas).

2.5.4. *Nuomos sutarties pakeitimai*

(75) Nuo 2004 m. pirminė nuomos sutartis buvo kelis kartus pakeista.

(76) Nuomos mokestis buvo persvarstytas ir pritaikytas tris kartus. Be to, 2020 m. Estija vienašališkai padidino nuomos mokestį, kad būtų įvykdytas pirminis sprendimas (žr. 15 konstatuojamąją dalį).

(77) Konkrečiai 2005 m. sausio 14 d. nuomos mokestis buvo padidintas iki […] EEK ([…] EUR) už kalendorinius metus. Be to, šalys susitarė, kad nuomos mokestis gali būti keičiamas susitarus arba vienos iš šalių prašymu kas dvejus metus.

(78) 2007 m. kovo 21 d. nuomos mokestis buvo padidintas iki […] EEK ([…] EUR) už kalendorinius metus.

(79) 2009 m. gegužės 12 d. metinio nuomos mokesčio suma buvo padidinta iki bendros […] EEK ([…] EUR) sumos už 2009 m. Be to, įmonė „Tartu Agro AS“ turėjo mokėti žemės mokestį ir per kalendorinius metus ne mažiau kaip […] EEK ([…] EUR) investuoti į agromelioracijos sistemas.

(80) Šalys susitarė, kad nuo 2010 m. nuomos mokestis bus keičiamas atsižvelgiant į praėjusių metų vienkartinę išmoką už plotą ([19]) (žr. 136 konstatuojamąją dalį). Šalys susitarė, kad nuomos mokestis turėtų sudaryti maždaug trečdalį praėjusių metų vienkartinės išmokos už plotą, iš kurios būtų atimami nuomininko įsipareigojimai mokėti žemės mokestį ir investicijos į agromelioracijos sistemų atnaujinimą.

(81) 2020 m. gruodžio 29 d. ministerija vienašališkai atgaline data nuo 2020 m. sausio 1 d. padidino nuomos mokestį, kad būtų laikomasi pirminio sprendimo, kuriuo nustatyta, kad Estija įmonei „Tartu Agro AS“ neteisėtai suteikė valstybės pagalbą (žr. 15 konstatuojamąją dalį) ([20]).

(82) Ministerija padidinimą grindė pirminiu sprendimu (žr. 13–15 konstatuojamąsias dalis). Tame sprendime Komisija Estijos statistikos tarnybos statistinius duomenis laikė tinkamu rinkos kainos lyginamuoju standartu. Todėl nuo 2020 m. ministerija savo vienašališką nuomos mokesčio padidinimą grindžia Estijos statistikos tarnybos skelbiamais duomenimis (žr. 213 ir 304 konstatuojamąsias dalis, kaip reikalaujama pirminiame sprendime).

([19]) Vienkartinė išmoka už plotą – tai supaprastinta ES parama Bulgarijos, Čekijos Respublikos, Estijos, Kipro, Latvijos, Lenkijos, Lietuvos, Rumunijos, Slovakijos ir Vengrijos ūkininkų pajamoms, kurią nacionalinės valdžios institucijos ūkininkams galėjo teikti tiesiogiai, nereikalaudamos, kad ūkininkai užsiimtų kokia nors gamyba, tačiau jie turėjo išlaikyti gerą agrarinę ir aplinkosauginę savo žemės būklę ir laikytis pagrindinių aplinkosaugos, maisto saugos, gyvūnų sveikatos ir gerovės standartų.

([20]) 2021 m. birželio 11 d. raštu Estijos valdžios institucijos patvirtino, kad įmonė „Tartu Agro AS“ grąžino peržiūrėtą nuomos mokestį už 2020 m., kaip buvo reikalaujama pirminiame sprendime.

(83) Nors įmonė „Tartu Agro AS“ sumokėjo vienašališkai padidintą nuomos mokestį, ji nurodė, kad, priklausomai nuo Komisijos oficialios tyrimo procedūros rezultatų, ji gali pateikti ministerijai prašymą kompensuoti sutartinio mokesčio ir mokesčio, grindžiamo Estijos statistikos tarnybos paskelbtais duomenimis, skirtumą. Kadangi šis vienašališkas mokesčio padidinimas yra esminis nuomos sutarties pakeitimas, jis nepatenka į sprendimo taikymo sritį (žr. 29 konstatuojamąją dalį).

(84) Be to, nuomos sutartis šalių susitarimais buvo pakeista devynis kartus, tačiau šie pakeitimai tebuvo nežymus nuomojamo ploto sumažinimas, dėl kurio nuomos mokestis nesikeitė.

2.5.5. *Nuomos mokestis, mokėtas įmonės „Tartu Agro AS“*

(85) Įmonė „Tartu Agro AS“ nemokėjo metinio nuomos mokesčio sumos, kaip buvo sutarta nuomos sutartyje. Estijos valdžios institucijų teigimu, pagal nuomos sutartį iki 2019 m. (žr. 29 konstatuojamąją dalį) metinis nuomos mokestis, kurį faktiškai per metus sumokėtas įmonė „Tartu Agro AS“, yra toks (žr. 1 lentelę):

*1 lentelė*

**Metinis nuomos mokestis, kurį įmonė „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėjo 2000–2019 m.**

| Metai | Nuomos mokestis (EUR per metus) | Metai | Nuomos mokestis (EUR per metus) |
|---|---|---|---|
| **2000 m.** | (…) | **2011 m.** | (…) |
| **2001 m.** | (…) | **2012 m.** | (…) |
| **2002 m.** | (…) | **2013 m.** | (…) |
| **2003 m.** | (…) | **2014 m.** | (…) |
| **2004 m.** | (…) | **2015 m.** | (…) |
| **2005 m.** | (…) | **2016 m.** | (…) |
| **2006 m.** | (…) | **2017 m.** | (…) |
| **2007 m.** | (…) | **2018 m.** | (…) |
| **2008 m.** | (…) | **2019 m.** | (…) |
| **2009 m.** | (…) | | |
| **2010 m.** | (…) | | |

*Šaltinis:* Estijos valdžios institucijos.

(86) Šalys susitarė dėl nedidelių išnuomoto ploto pakeitimų, o išnuomotas plotas buvo tikslinamas per visą nuomos sutarties galiojimo laikotarpį, kaip nurodyta toliau pateiktoje lentelėje (žr. 2 lentelę).

(87) Be to, kaip matyti iš toliau pateiktos lentelės (žr. 2 lentelę), tik dalis išnuomotos žemės yra žemės ūkio paskirties žemė, atitinkanti ES bendros žemės ūkio politikos (BŽŪP) paramos skyrimo reikalavimus.

*2 lentelė*

**Pagal nuomos sutartį nuomojamos žemės hektarų skaičius ir plotas, atitinkantis BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus (ha)**

| Metai | Bendras plotas | Atitinkantis BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus | Metai | Bendras plotas | Atitinkantis BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus |
|---|---|---|---|---|---|
| **2000 m.** | 3 089,17 | (…) | **2012 m.** | 3 061,93 | (…) |
| **2001 m.** | 3 089,17 | (…) | **2013 m.** | 3 061,93 | (…) |
| **2002 m.** | 3 089,17 | (…) | **2014 m.** | 3 061,93 | (…) |

| Metai | Bendras plotas | Atitinkantis BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus | Metai | Bendras plotas | Atitinkantis BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus |
|---|---|---|---|---|---|
| **2003 m.** | 3 083,49 | (…) | **2015 m.** | 3 058,49 | (…) |
| **2004 m.** | 3 080,93 | (…) | **2016 m.** | 3 055,13 | (…) |
| **2005 m.** | 3 080,93 | (…) | **2017 m.** | 3 054,83 | (…) |
| **2006 m.** | 3 080,93 | (…) | **2018 m.** | 3 028,05 | (…) |
| **2007 m.** | 3 068,70 | (…) | **2019 m.** | 3 011,21 | (…) |
| **2008 m.** | 3 068,70 | (…) | | | |
| **2009 m.** | 3 067,16 | (…) | | | |
| **2010 m.** | 3 061,93 | (…) | | | |
| **2011 m.** | 3 061,93 | (…) | | | |

*Šaltinis:* Estijos valdžios institucijos.

(88) Toliau pateiktoje lentelėje (žr. 3 lentelę) nurodytas įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėtas ir į eurus perskaičiuotas metinis nuomos mokestis už ariamosios žemės hektarą kiekvienais metais.

(89) Įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėto ir į eurus perskaičiuoto metinio nuomos mokesčio už hektarą dydis:

1) 2000–2003 m. nuomos mokestis eurais už hektarą buvo apskaičiuotas remiantis ariamosios žemės hektarų skaičiumi pagal įmonės „Uus Maa“ ataskaitą (2 839,5 ha) (2 lentelė), t. y. 2016 m. Estijos valdžios institucijų pateiktą ekspertinį vertinimą (žr. 39 ir 119 konstatuojamąsias dalis), o

2) 2004–2019 m. nuomos mokestis eurais už hektarą buvo apskaičiuotas pagal BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus atitinkančių hektarų skaičių, kaip nurodyta 2 lentelėje.

*3 lentelė*

**Metinis nuomos mokestis, kurį įmonė „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėjo 2000–2019 m. (EUR/ha)**

| Metai | Metinis nuomos mokestis, sumokėtas įmonės „Tartu Agro AS“ (EUR/ha) | Metai | Metinis nuomos mokestis, mokėtas įmonės „Tartu Agro AS“ (EUR/ha) |
|---|---|---|---|
| **2000 m.** | (…) | **2012 m.** | (…) |
| **2001 m.** | (…) | **2013 m.** | (…) |
| **2002 m.** | (…) | **2014 m.** | (…) |
| **2003 m.** | (…) | **2015 m.** | (…) |
| **2004 m.** | (…) | **2016 m.** | (…) |
| **2005 m.** | (…) | **2017 m.** | (…) |
| **2006 m.** | (…) | **2018 m.** | (…) |
| **2007 m.** | (…) | **2019 m.** | (…) |
| **2008 m.** | (…) | | |
| **2009 m.** | (…) | | |
| **2010 m.** | (…) | | |
| **2011 m.** | (…) | | |

2.5.6. *Įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėtas žemės mokestis*

(90) Estijoje žemės mokestį, kurio dydis priklauso nuo žemės apmokestinamosios vertės, privalo mokėti žemės savininkai. Tačiau pirminėje nuomos sutartyje šalys susitarė, kad įmonė „Tartu Agro AS“ perima pareigą mokėti žemės mokesčius pati. Estijos valdžios institucijų teigimu, už metus, kai buvo pasirašyta pirminė nuomos sutartis, taip pat už metus, kai nuomos mokestis buvo persvarstytas arba vienašališkai pakoreguotas, įmonė „Tartu Agro AS“ sumokėjo toliau nurodytą žemės mokestį (žr. 4 lentelę):

*4 lentelė*

**Įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėtas žemės mokestis (EUR per metus)**

| Metai | Žemės mokestis (EUR per metus) |
|---|---|
| **2000 m.** | (…) |
| **2004 m.** | (…) |
| **2005 m.** | (…) |
| **2007 m.** | (…) |
| **2009 m.** | (…) |

*Šaltinis:* Estijos valdžios institucijos.

2.5.7. *Įmonės „Tartu Agro AS“ investicijos į agromelioracijos sistemas*

(91) 2023 m. vasario 6 d. Estijos valdžios institucijos pateikė papildomos informacijos apie įsipareigojimą per kalendorinius metus skirti […] EEK ([…] EUR) investicijų į agromelioracijos sistemoms atnaujinti, kuri nebuvo žinoma atliekant pirminio sprendimo vertinimą.

(92) Estijos valdžios institucijos paaiškino, kad agromelioracijos sistemų atnaujinimas valstybinėje žemėje, kuriai taikoma nuomos sutartis, organizuojamas per dvi agromelioracijos asociacijas ([21]).

(93) Pagal Agromelioracijos įstatymą (est. *Maaparandusseadus*), agromelioracijos asociacija yra privatinės teisės reglamentuojamas juridinis asmuo. Jos nariai yra agromelioracijos sistemų savininkai ir kitos šalys, gaunančios naudos iš veiklos.

(94) Nagrinėjamoje byloje Estija ir įmonė „Tartu Agro AS“ yra dviejų agromelioracijos asociacijų narės. Kiekviena asociacija turi dar apie 200 narių. Estija yra pagrindinė žemės, už kurios priežiūrą atsakingos šios dvi asociacijos, savininkė.

(95) Be to, Estijos valdžios institucijos paaiškino, kad apskritai agromelioracijos asociacijos iš savo narių surenka finansavimą, kurio reikia jų investicijoms. Tačiau, kalbant apie žemę, kuriai taikoma nuomos sutartis, pagrindinė investicijų dalis buvo finansuojama ne asociacijų narių, o agromelioracijos asociacijoms suteiktos išorės paramos lėšomis.

(96) Estijos valdžios institucijos paaiškino, kad nuo 2004 m. iki 2019 m. agromelioracijos asociacijos iš Europos žemės ūkio orientavimo ir garantijų fondo ([22]) (toliau – EŽŪOGF) ir Europos žemės ūkio fondo kaimo plėtrai (toliau – EŽŪFKP) (toliau kartu – BŽŪP fondai) iš viso gavo 2 102 953,38 EUR paramos investicijoms į agromelioracijos sistemas. Iš šios sumos 1 410 024 EUR buvo panaudoti investicijoms į žemės, kuriai taikoma nuomos sutartis, melioracijos sistemas.

([21]) T. y. Rahingės agromelioracijos asociaciją, įregistruotą 2003 m. balandžio 17 d. (registracijos numeris 80186585), ir Jenesės agromelioracijos asociaciją, įregistruotą 2005 m. liepos 27 d. (registracijos numeris 80224305).

([22]) 2005 m. birželio 21 d. Tarybos reglamentu (EB) Nr. 1290/2005 dėl bendrosios žemės ūkio politikos finansavimo (OL L 209, 2005 8 11, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) įsteigti du Europos žemės ūkio fondai: Europos žemės ūkio garantijų fondas (EŽŪGF), skirtas rinkos priemonėms finansuoti, ir Europos žemės ūkio fondas kaimo plėtrai (EŽŪFKP), skirtas kaimo plėtros programoms finansuoti.

(97) Be BŽŪP fondų paramos, investicijas finansavo asociacijų nariai.

(98) Pagal susitarimą su Estijos valdžios institucijomis, nuo 2004 m. iki 2019 m. įmonė „Tartu Agro AS“ žemės, kuriai taikoma nuomos sutartis, atžvilgiu iš viso finansavo ir padengė […] EUR.

(99) Estijos valdžios institucijos paaiškino, kad nuo 2004 m. iki 2019 m. įmonės „Tartu Agro AS“ finansuotos ir prisiimtos investicijos buvo tokios, kaip nurodyta toliau (žr. 5 lentelę):

*5 lentelė*

**Įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai finansuotas įsipareigojimas investuoti**

| Metai | Įmonės „Tartu Agro AS“ finansuotas įsipareigojimas investuoti (EUR per metus) |
|---|---|
| **2004 m.** | (…) |
| **2005 m.** | (…) |
| **2006 m.** | (…) |
| **2007 m.** | (…) |
| **2008 m.** | (…) |
| **2009 m.** | (…) |
| **2010 m.** | (…) |
| **2011 m.** | (…) |
| **2012 m.** | (…) |
| **2013 m.** | (…) |
| **2014 m.** | (…) |
| **2015 m.** | (…) |
| **2016 m.** | (…) |
| **2017 m.** | (…) |
| **2018 m.** | (…) |
| **2019 m.** | (…) |
| **Iš viso** | (…) |

2.5.8. *Rinkos informacija – duomenys apie žemės nuomos mokesčius*

(100) Šiuo atveju duomenis apie žemės nuomos mokesčių kainas sudaro statistiniai duomenys iš:

1) Estijos statistikos tarnybos (2.5.8.1 skirsnis, žr. 304 konstatuojamąją dalį) ir

2) Žemės valdybos išnuomotos žemės nuomos mokesčių (2.5.8.2 skirsnis, žr. 314 konstatuojamąją dalį).

(101) Be to, kadangi žemės nuoma priklauso nuo vienkartinės išmokos už plotą paramos, vertinimui yra svarbi vienkartinės išmokos už plotą paramos kaita.

(102) Komisija taip pat turėjo tris išorės ekspertų vertinimo ataskaitas (2.5.8.3–2.5.8.5 skirsniai), t. y.:

1) įmonės „Uus Maa“ ataskaitą (žr. 309–311 konstatuojamąsias dalis);

2) įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitą (žr. 305–308 konstatuojamąsias dalis) ir

3) įmonės „Domus“ ataskaitą (žr. 313 konstatuojamąją dalį).

(103) Tačiau 2023 m. vasario 6 d. dėl 212 konstatuojamojoje dalyje nurodytų priežasčių Estijos valdžios institucijos aiškiai atsiėmė pateiktą įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitą, t. y. 116 konstatuojamojoje dalyje nurodytą išorės eksperto ataskaitą. Vykdant tyrimo procedūrą, prieš priimant pirminį sprendimą, Estijos valdžios institucijos pateikė įmonės „Uus Maa“ ataskaitą, nes Komisijos tarnybos informavo Estijos valdžios institucijas, kad įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaita negali būti laikoma nepriklausoma ataskaita, nes ją užsakė nuomininkas.

(104) Nors Estijos valdžios institucijos atsiėmė pateiktą įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitą, įmonė „Tartu Agro AS“ savo reikalavimus grindžia šia ataskaita, todėl ji tebėra administracinės bylos dalis.

(105) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje ir įmonės „Domus“ ataskaitoje pateikiami konkrečių laikotarpių nuomos mokesčio įverčiai. Šiose ataskaitose rinkos nuomos mokesčio įverčiai buvo grindžiami išsamiu išnuomotų sklypų vertinimu. Priešingai, įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje nebuvo atlikta jokia analizė sklypų lygmeniu ir joje nepateiktas konkrečių laikotarpių rinkos nuomos mokesčio įvertis. Be to, išorės ekspertų ataskaitos labai skiriasi viena nuo kitos tuo, kaip jose atsižvelgiama į 61 ir 68 konstatuojamosiose dalyse nurodytus finansinius įsipareigojimus.

2.5.8.1. Nuomos mokesčių rinkos kainos. Estijos statistikos tarnybos paskelbti duomenys

(106) 2019 m. balandžio 17 d. ir 2023 m. vasario 6 d. Estijos valdžios institucijos pateikė Estijos statistikos tarnybos (toliau – statistikos tarnyba) statistinius duomenis apie žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokesčio rinkos kainas. Tie duomenys paskelbti viešos duomenų bazės PM59 lentelėje ([23]).

(107) Skelbiami duomenys apie nuomos mokesčius pagal metus, apskritis ir žemės ūkio paskirties žemės rūšis yra tokie (žr. 6 lentelę ir 7 lentelę):

*6 lentelė*

**Nuomos mokesčiai pagal metus (Estija) ir žemės ūkio paskirties žemės rūšį (EUR/ha)**

| Estija | 2009 m. | 2010 m. | 2011 m. | 2012 m. | 2013 m. | 2014 m. | 2015 m. | 2016 m. | 2017 m. | 2018 m. | 2019 m. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ariamoji žemė** | | | | | 43 | 50 | 55 | 54 | 60 | 62 | |
| **Daugiamečiai žolynai** | | | | | 30 | 38 | 38 | 40 | 47 | 50 | |
| **Žemės ūkio paskirties žemė, iš viso** | 21 | 25 | 26 | 35 | 40 | 48 | 52 | 52 | 58 | 60 | 64 |

*Šaltinis:* statistikos tarnyba.

*7 lentelė*

**Nuomos mokesčiai pagal metus (Tartu apskritis) ir žemės ūkio paskirties žemės rūšį (EUR/ha)**

| Tartu apskritis | 2009 m. | 2010 m. | 2011 m. | 2012 m. | 2013 m. | 2014 m. | 2015 m. | 2016 m. | 2017 m. | 2018 m. | 2019 m. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ariamoji žemė** | | | | | 52 | 58 | 65 | 61 | | 77 | |
| **Daugiamečiai žolynai** | | | | | 39 | 44 | 45 | 62 | | | |
| **Žemės ūkio paskirties žemė, iš viso** | | | | | 50 | 56 | 63 | 61 | | 75 | |

*Šaltinis:* statistikos tarnyba.

([23]) Estijos statistikos tarnyba, statistikos duomenų bazė, PM59 „Naudojamos žemės ūkio paskirties žemės kainos ir nuomos mokesčiai už hektarą pagal apskritis“, https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 2024 m. sausio 8 d.

(108) 2023 m. vasario 3 d. raštu Estijos valdžios institucijos pažymėjo, kad Statistikos tarnyba duomenis apie žemės ūkio paskirties žemės nuomą skelbia nuo 2009 m. Duomenų šaltinis, duomenų rinkimo metodai ir skelbiami statistiniai duomenys kiekvienais metais skyrėsi. Informacija apie kiekvienos apskrities ariamąją žemę ir daugiamečius žolynus buvo skelbiama 2013–2018 m.

(109) Visų pirma Estijos valdžios institucijos paaiškino, kad iki 2020 m. į duomenis taip pat buvo įtraukiama nemokamai nuomojama žemė ir sandoriai tarp susijusių šalių, kurie nebūtinai atspindi rinkos kainą pagal standartinę praktiką (žr. 213 ir 304 konstatuojamąsias dalis).

2.5.8.2. Nuomos mokesčių rinkos kainos. Duomenys apie Žemės valdybos įvykdytus nuomos sandorius

(110) 2023 m. vasario 6 d. Estijos valdžios institucijos pateikė duomenis, kurių Komisija neturėjo atlikdama tyrimo procedūrą iki pirminio sprendimo, apie Žemės valdybos įvykdytus žemės ūkio paskirties žemės nuomos sandorius.

(111) Žemės valdyba yra Estijos valdžios institucija, kuri organizuoja žemės vertinimą, kontroliuoja, parduoda valstybinę žemę ir išnuomoja didesnius žemės plotus, tinkamus naudoti žemės ūkio reikmėms arba ariamąją žemę, kurios ateityje gali prireikti visuomenės reikmėms. Vidutiniai Tartu apskrityje išnuomotos žemės ūkio paskirties žemę nuomos mokesčiai, įskaitant įmonei „Tartu Agro AS“ išnuomotą žemę, kuriuos Žemės valdyba gavo viešuose aukcionuose 2005–2022 m. laikotarpiu (žr. 8 lentelę):

*8 lentelė*

**Žemės valdybos nuomos mokesčiai (EUR/ha)**

| Metai | Aukcionų skaičius Tartu apskrityje | Aukcionų skaičius visose apskrityse | Vidutiniai nuomos mokesčiai (EUR/ha) Tartu apskrityje | Vidutinių nuomos mokesčių vidurkis (EUR/ha) visose apskrityse |
|---|---|---|---|---|
| 2005 m. | | 9 | | 34,60 |
| 2006 m. | 1 | 17 | 22 | 23,66 |
| 2007 m. | | 36 | | 36,92 |
| 2008 m. | | 3 | | 41,30 |
| 2009 m. | | 15 | | 52,90 |
| 2010 m. | 1 | 14 | 39,2 | 36,58 |
| 2011 m. | 1 | 14 | 59 | 55,88 |
| 2012 m. | 20 | 144 | 95,6 | 80,39 |
| 2013 m. | 17 | 174 | 218,6 | 122,31 |
| 2014 m. | 19 | 357 | 170 | 109,85 |
| 2015 m. | 18 | 386 | 181,2 | 107,63 |
| 2016 m. | 21 | 395 | 154 | 95,27 |
| 2017 m. | 23 | 428 | 136,5 | 88,00 |
| 2018 m. | 36 | 511 | 170,3 | 101,03 |
| 2019 m. | 62 | 517 | 168,6 | 115,13 |

*Šaltinis:* Estijos valdžios institucijos.

(112) Žemės valdyba paprastai sudaro terminuotas penkerių metų nuomos sutartis. Žemė nuomojama arba parduodama už didžiausią viešuose aukcionuose pasiūlytą kainą / mokestį. Šiuose aukcionuose gali dalyvauti visos suinteresuotosios šalys. Pasiūlymai teikiami elektroninėmis priemonėmis aukciono būdu.

(113) Didžiausią kainą pasiūlę dalyviai įgyja ir teisę nuomotis žemę, ir pirmenybės teisę toliau naudotis žeme pasibaigus nuomos terminui ją įsigyjant arba toliau nuomojant, atsižvelgiant į valstybės sprendimą (144 konstatuojamoji dalis).

(114) Nuomininkai privalo:

a) mokėti nuomos mokestį;

b) mokėti žemės mokestį ir

c) įsipareigoti išlaikyti gerą žemės būklę.

(115) Be to, jei su nuomininku yra sudarytas rašytinis susitarimas, nuomojamoje žemėje taip pat gali būti atliekami pakeitimai ir pagerinimai, kurie neapsiriboja įprasta priežiūra, ir šios investicinės išlaidos vėliau bus įskaitytos į nuomos mokestį.

2.5.8.3. Nuomos mokesčių rinkos kainos. Apskaičiuota remiantis išorės eksperto – įmonės „Pindi Kinnisvara“ – duomenimis

(116) 2014 m. spalio 3 d. Estijos valdžios institucijos pateikė 2013 m. balandžio 12 d. įmonės „Tartu Agro AS“ užsakymu parengtą ataskaitą dėl privačios nekilnojamojo turto įmonės „AS Pindi Kinnisvara“ atlikto ekspertinio vertinimo rezultatų (toliau – įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaita). Tačiau, kaip nurodyta 103 ir 104 konstatuojamosiose dalyse, 2023 m. vasario 6 d. Estijos valdžios institucijos aiškiai atsiėmė pateiktą įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitą (taip pat žr. 305 konstatuojamąją dalį). Tuo vertinimu, pateiktu įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje, buvo siekiama atsakyti į šį klausimą: „Kokia yra žemės ūkio paskirties žemės, esančios patrauklioje Tartu apskrities vietovėje, kurioje apie 90 % tos žemės sudaro ariamoji žemė, grynoji nuomos kaina eurais už hektarą per metus, atsižvelgiant į nuomininko įsipareigojimą atlikti tikslines investicijas į ariamąją žemę (agromelioracijos sistemų atnaujinimas, augalų apsauga, tręšimas neorganinėmis trąšomis, tręšimas organinėmis trąšomis, kalkinimas, tuščiųjų avižų kontrolė ir pakelių priežiūra), kurios sudaro apie 104 EUR už ariamosios žemės hektarą per metus?“.

(117) Įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje daroma išvada, kad užklausoje aprašytą plotą atitinkančios žemės nuomos grynoji rinkos kaina yra 20–30 EUR už ariamosios žemės hektarą per metus. Toje ataskaitoje pažymima, kad nuomos sutartyse paprastai nenustatomi įpareigojimai atlikti *ad hoc* investicijas, panašias į tas, kurios minimos užklausoje, ir daroma išvada, kad su tokiomis investicijomis susijusių finansinių įsipareigojimų poveikis grynajai nuomos kainai atvirkščiai proporcingas sutartinio įsipareigojimo dydžiui, tenkančiam išnuomotos žemės ploto vienetui.

(118) Be to, toje ataskaitoje, remiantis per pokalbius su ūkininkais surinkta informacija, pažymima, kad nuomos mokesčių rinkos kainos yra tokios:

*9 lentelė*

**Nuomos mokesčiai pagal įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitą (EUR/ha)**

| Sutarties tipas | Įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje apskaičiuoti nuomojamos žemės rinkos mokesčiai |
|---|---|
| Galiojančios sutartys | Nuo 30 iki 50 EUR už hektarą |
| Šiuo metu galiojančių ir naujų sutarčių pratęsimas | Nuo 50 iki 100 EUR už hektarą |
| Logistiškai gerai išvystyti ir konkurencingi plotai | Nuomos mokestis kartais yra didesnis nei 100 EUR už hektarą |

*Šaltinis:* 2013 m. balandžio 12 d. įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaita.

2.5.8.4. Nuomos mokesčių rinkos kainos. Apskaičiuota remiantis išorės eksperto – įmonės „Uus Maa“ – duomenimis

(119) 2016 m. vasario 1 d. Estijos valdžios institucijos pateikė 2015 m. gruodžio 10 d. parengtą ataskaitą dėl privačios nekilnojamojo turto įmonės „Uus Maa Tartu büroo OÜ“ atlikto vertinimo rezultatų (toliau – įmonės „Uus Maa“ ataskaita). Tą ataskaitą užsakė Estijos valdžios institucijos, o įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaita buvo užsakyta įmonės „Tartu Agro AS“.

(120) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje buvo įvertinti sklypai, dėl kurių sudaryta nuomos sutartis. Ataskaitoje išsamiai aprašytos sklypų savybės, įskaitant užstatymo teises, žemės naudojimą ir žemės kokybę.

(121) Tuo vertinimu buvo siekiama dviejų tikslų: pirma, įvertinti turto nuomos rinkos vertę 2000–2014 m. laikotarpiu, t. y. nuomos mokestį, kuris už turtą tikriausiai būtų gautas laisvojoje rinkoje, ir, antra, įvertinti, ar nuomos sutarties 10.2 punktas dėl finansinių įsipareigojimų pagal nuomos sutartį (68 konstatuojamoji dalis) buvo įprasta rinkos praktika.

(122) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pažymima, kad šio amžiaus pirmojo dešimtmečio pradžioje nuomos sutartys paprastai būdavo gana elementarios ir nekonkrečios, jose būdavo nurodomas tik nuomos mokestis ir mokėjimo sąlygos. Ataskaitoje aprašoma, kad agromelioracijos ir reguliarios pakelių priežiūros įsipareigojimai yra nuomininkų įsipareigojimai, nes tai yra subjektai, kurie naudojasi turtu ir gauna iš jo naudos, tačiau pažymima, kad šie įsipareigojimai į nuomos sutartis buvo įtraukiami nekonkrečiai, o nuomos sutartyje išsamiai nurodyta, kaip turėtų būti naudojamos metinės priežiūros išlaidos. Be to, ataskaitoje pažymima, kad agromelioracijos sistemų statyba ar pakeitimas yra investicija į savininko turtą ir, jei dėl to buvo susitarta, tai yra svarbus įsipareigojimas be nuomos mokesčio, kuris paprastai taip pat aiškiai nurodomas sutartyse.

(123) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje daroma išvada, kad į nuomos sutartis įprastai nebuvo įtraukiami finansiniai įsipareigojimai tokia forma, kad juos būtų galima įvertinti pinigais, ir kad nuomos sutartis tikrai nėra įprasta dėl jos trukmės ir nuomojamo ploto hektarais. Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pripažįstama, kad visų pirma dėl nuomos sutarties trukmės buvo svarbu nustatyti, kad reikia išlaikyti numatytą žemės naudojimą ir derlingumą.

(124) Be to, įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje aptariama, kaip vystėsi nuomos kultūra, ir vėliau, daugiausia nuo 2005 m., į nuomos sutartis buvo įtraukiama pareiga mokėti žemės mokestį ir kitus su nuoma susijusius mokesčius, daugiausia pelno mokestį, o nuo 2010 m. į nuomos sutartis buvo įtraukiamos bendros sąlygos dėl tikslinės žemės paskirties ir apdairaus agronominio elgesio, kad kiekvienas nuomininkas nuspręstų, kokius išteklius naudoti ir kiek investuoti, nes tai tiesiogiai priklauso nuo auginamų kultūrų rūšies, taip pat nuo nuomojamos žemės vietos ir pobūdžio.

(125) Kalbant apie rinkos nuomos mokesčius, įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pateikiami Tartu apskrities ariamosios žemės duomenys (ataskaitos 7.1 skirsnis) ir žemės, dėl kurios sudaryta nuomos sutartis, nuomos mokesčių pokyčiai per pastaruosius 15 metų (ataskaitos 8.2.2 skirsnis). Ataskaitoje pateikiami įverčiai tik pagal laikotarpius ([24]), t. y. 2000–2004 m. (iki Estijos įstojimo į ES), 2005–2009 m. ir 2010–2014 m. (žr. 11 lentelę ir 12 lentelę).

(126) Kalbant apie laikotarpį iki Estijos įstojimo į ES, ataskaitoje paaiškinama, kad sudarant pirminę nuomos sutartį (t. y. 2000 m.) ir iki Estijos įstojimo į ES nebuvo numatytas neišvengiamas eksponentinis ariamosios žemės ploto didėjimas, todėl nuomos sutartys nebuvo itin populiarios. Kaip nurodyta ataskaitoje:

a) nuomos mokestis už Tartu apskrityje nuomojamą žemę buvo taikomas tik tinkamai ariamajai žemei ir 2000 m. siekė 100 EEK už hektarą (6,4 EUR/ha). Už durpynus, polderius ir pievas išmokos nebuvo mokamos, nes jų nuomos rinkos nebuvo, ir

b) už žemę pagal nuomos sutartį 2000–2004 m. laikotarpiu apskaičiuotas nuomos mokestis sudarė 6–10 EUR/ha.

([24]) Ataskaitoje pateikiamas ne metinio nuomos mokesčio įvertis, o 2000–2004 m. laikotarpio įvertis.

(127) Konkrečiai dėl 2001–2003 m. įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje paaiškinta, kad daugiau nuomos sutarčių buvo pradėta sudaryti tik nuo 2001 m., kai tapo tikėtina, kad Estija įstos į ES. Ataskaitoje nustatyta, kad:

a) ariamosios žemės nuomos mokestis Tartu apskrityje buvo maždaug 10 EUR/ha ir

b) dėl žemės nuomos mokesčio už žemę, dėl kurios sudaryta nuomos sutartis, ataskaitoje nepateikiama konkrečių duomenų, tačiau, kaip nurodyta 125 konstatuojamojoje dalyje, joje nustatyta, kad 2000–2004 m. laikotarpiu nuomos mokestis svyravo nuo 6 iki 10 EUR/ha.

(128) Remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita, 2004 m.:

a) Tartu apskrityje mažiausias apskaičiuotas nuomos mokestis buvo 10 EUR/ha ir

b) nuomos mokestis už žemę, dėl kurios sudaryta nuomos sutartis, kasmet nenustatomas, tačiau, kaip paaiškinta 126 konstatuojamojoje dalyje, 2000–2004 m. laikotarpiu jis svyravo nuo 6 iki 10 EUR/ha.

(129) Remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita, 2005–2009 m.:

a) ariamosios žemės nuomos mokestis Tartu apskrityje buvo 10–20 EUR/ha ir

b) apskaičiuotas nuomos mokestis už žemę, kuriai taikoma nuomos sutartis, buvo 10–20 EUR/ha.

*10 lentelė*

**Žemės, kuriai taikoma nuomos sutartis, nuomos mokesčio įvertis (EUR/ha)**

| | 2000–2004 m. | 2005–2009 m. | 2010–2014 m. |
|---|---|---|---|
| **Žemė** | 6–**10** | **10**–20 | 30–50 |

*11 lentelė*

**Tartu apskrities žemės nuomos mokesčio įvertis (EUR/ha)**

| | 2000 m. | 2001–2003 m. | 2004 m. | 2005–2009 m. | 2010–2014 m. |
|---|---|---|---|---|---|
| **Žemė** | 6,4 | 10 | **10–20** | 10–20 | 25–60 |

(130) Ataskaitoje pabrėžiama galimo Estijos įstojimo į ES įtaka žemės nuomos mokesčiams. Joje pažymima, kad žemės nuomos sutartys taip pat buvo sudaromos 2–3 metams, nes buvo manoma, kad įstojimas į ES gali turėti įtakos žemės nuomos rinkai ir nuomos mokesčio dydžiui.

(131) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje apibendrinama įprasta 2000–2014 m. nuomojamos žemės rinkos praktika, suskirstyta į tris laikotarpius (žr. 12 lentelę):

*12 lentelė*

**Rinkos praktika žemėje, dėl kurios sudaryta nuomos sutartis, pagal įmonės „Uus Maa“ ataskaitą**

| | 2000–2004 m. | 2005–2009 m. | 2010–2014 m. |
|---|---|---|---|
| **Žemės mokestis** | Moka nuomininkas | Moka nuomininkas | Moka savininkas |
| **Papildomi nuomininko sutartiniai įsipareigojimai** | Nėra | agromelioracijos sistemų atnaujinimas ir septikų valymas – piniginės išraiškos nėra | tikslinis žemės naudojimas, laikantis agrotechninių reikalavimų |
| **Nuomos mokesčio pasikeitimas nuomos sutartyse** | – | – | 5 % metinis padidėjimas |

(132) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje teigiama, kad nuomos sutarties buvimas neturi įtakos rezultatui, nes vertinimas atliekamas remiantis vertinimo tikslu. Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pažymima, kad, turto likvidumas gali būti laikomas dideliu atsižvelgiant į jo vietą, dydį ir būklę. Be to, ataskaitoje teigiama, kad vertinimas yra vidutinio tikslumo, o faktinis nuomos mokestis gali skirtis ± 20 %.

(133) Dėl papildomų įsipareigojimų ir kitų nuomininko sutartinių teisių ir pareigų įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje teigiama, kad nuomininko atlikti ir su nuomotoju iš anksto raštu suderinti pagerinimai tampa nuomotojo nuosavybe, kuris pasibaigus nuomos sutarčiai turi įsipareigoti juos įsigyti už įprastą vertę (žr. 69 konstatuojamąją dalį).

(134) Be to, įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pateikiama Estijos rinkos apžvalga, visų pirma Tartu apskrities žemės ūkio paskirties žemės rinkos apžvalga.

(135) Kalbant apie Statistikos tarnybos skelbiamus duomenis, įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pažymima, kad nuo 2009 m. Statistikos tarnyba renka duomenis apie žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokesčius, tačiau tikrasis vidutinis ariamosios žemės nuomos mokestis iš tikrųjų buvo didesnis, nei rodo šie statistiniai duomenys (žr. 109 konstatuojamąją dalį ir 213–214 konstatuojamąsias dalis).

(136) Be to, ataskaitoje pažymima, kad nuo tada, kai buvo pradėtos mokėti vienkartinės išmokos už plotą, nuomos mokesčiai už ariamąją žemę buvo tiesiogiai susieti su vienkartinės išmokos už plotą vieneto įkainiais ir netiesiogiai pagal juos apskaičiuojami (žr. 80 konstatuojamąją dalį). Ataskaitoje atkreipiamas dėmesys į šias vienkartines išmokas už plotą (žr. 13 lentelę).

*13 lentelė*

**Vienkartinių išmokų už plotą parama Estijoje pagal įmonės „Uus Maa“ ataskaitą (EUR/ha)**

| Metai | Vienkartinių išmokų už plotą parama (EUR/ha) | Metai | Vienkartinių išmokų už plotą parama (EUR/ha) |
|---|---|---|---|
| **2004 m.** | 26,46 | **2010 m.** | 80,90 |
| **2005 m.** | 33,66 | **2011 m.** | 91,10 |
| **2006 m.** | 42,17 | **2012 m.** | 100,48 |
| **2007 m.** | 48,55 | **2013 m.** | 109,20 |
| **2008 m.** | 59,60 | **2014 m.** | 114,09 |
| **2009 m.** | 70,80 | | |

2.5.8.5. Nuomos mokesčių rinkos kainos. Apskaičiuota remiantis išorės eksperto – įmonės „Domus Kinnisvara“ – duomenimis

(137) 2023 m. vasario 7 d. Estijos valdžios institucijos pateikė ataskaitą dėl privačios nekilnojamojo turto įmonės „Domus Kinnisvara“ atlikto įmonei „Tartu Agro AS“ išnuomotos žemės ekspertinio vertinimo rezultatų (toliau – įmonės „Domus“ ataskaita).

(138) Įmonės „Domus“ ataskaita parengta 2020 m. kovo 14 d., o vertės nustatymo diena buvo ([25]) 2020 m. vasario 18 d.

(139) Vertinimo tikslas buvo pateikti nuomos mokestį ir rinkos vertę, kad būtų galima nustatyti pirminę žemės nuomos aukciono kainą.

(140) Iš vertinimo tikslo matyti, ir kaip pažymėta įmonės „Domus“ ataskaitoje, vertinant neatsižvelgta į nagrinėjamą nuomos sutartį (žr. 55 konstatuojamąją dalį), kuri galioja iki 2025 m. lapkričio 15 d.

(141) Įmonės „Domus“ ataskaitoje be išsamesnės analizės pažymima, kad […].

([25]) Vertės nustatymo diena – tai diena, kurią nurodomas vertinimo rezultatas (nuomos mokestis).

(142) Įmonės „Domus“ ataskaitoje analizuojami Tartu apskrities ūkininkų nuomojamos žemės nuomos mokesčiai 2020 m.

(143) Komisija pažymi, kad šio tyrimo laikotarpis baigiasi 2019 m. gruodžio 31 d. (15 konstatuojamoji dalis). Todėl įmonės „Domus“ ataskaitoje pateiktas 2000 m. nuomos mokesčių įvertis nagrinėjamoje byloje nėra aktualus. Tačiau siekdama skaidrumo Komisija pažymi, kad pagal tą ataskaitą bendras plotas, dėl kurio buvo sudarytos nuomos sutartys, buvo 667,14 ha, metinės kainos mediana buvo 140 EUR/ha, o vidutinis metinis nuomos mokestis – 150 EUR/ha. Vidutinis nuomos mokestis buvo mažesnis Peipaus savivaldybėje ir didesnis Tartu savivaldybėje. Įmonės „Domus“ ataskaitoje pažymima, kad Žemės valdybos duomenimis 2019 m. Tartu apskrityje išnuomotos valstybinės žemės metinės kainos mediana buvo 174 EUR/ha, vidutinė kaina – 186 EUR/ha, pievų nuomos kainos mediana buvo 59 EUR/ha per metus, vidutinė kaina – 73 EUR/ha.

(144) Įmonės „Domus“ ataskaitoje daroma išvada, kad, atsižvelgiant į tai, jog valstybės organizuojamų aukcionų mokesčiai paprastai būna didesni nei nuomos mokesčiai privačiame sektoriuje, Tartu apskrities ūkininkų nuomojamos žemės vidutinio metinio nuomos mokesčio pirminė kaina viešame aukcione yra 150 EUR/ha. Įmonės „Domus“ ataskaitoje apskaičiuota, kad vertinimo rezultato tikslumas yra ± 10 % nuo apskaičiuotos pirminės kainos.

2.5.9. *Įmonei „Tartu Agro AS“ išnuomotos žemės kokybė*

(145) Informaciją apie nuomojamos žemės kokybę sudaro:

1) įmonės „Domus“ ataskaita;

2) įmonės „Uus Maa“ ataskaita ir

3) Žemės valdybos duomenys.

(146) Įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje (žr. 104 ir 305–308 konstatuojamąsias dalis) nevertinama įmonei „Tartu Agro AS“ išnuomotos žemės kokybė, todėl joje nepateikiama tinkama informacija apie išnuomotos žemės kokybę. Tačiau joje teigiama, kad vertinimo tikslas buvo įvertinti žemės ūkio paskirties žemę, esančią patrauklioje Tartu apskrities vietoje (116 konstatuojamoji dalis).

(147) Be to, šalys išreiškė savo nuomonę dėl išnuomotos žemės kokybės.

2.5.9.1. Informacija apie žemės kokybę remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita

(148) Kalbant apie išnuomotos žemės kokybę, įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje išsamiai išanalizuoti 52 toliau nurodyti žemės registro vienetai, jų kokybė, žemės paskirtis ir vieta. Ataskaitoje daroma išvada, kad, kalbant apie dirvožemio tipą, didžiąją daugumą vertinamos žemės sudaro vidutinė dirbama ariamoji žemė, remiantis Žemės valdybos dirvožemio žemėlapiu, taip pat gera pasėlių ariamoji žemė ir atskiri žemės vienetai pievų tipo ariamojoje žemėje (žr. 14 lentelę).

*14 lentelė*

**Išnuomotų registro vienetų naudojimas („Uus Maa“ ataskaita)**

| Vietovė | Bendras plotas (ha) | iš kurio ariamoji žemė (ha) | Kadastro vienetų skaičius |
|---|---|---|---|
| **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])

| Vietovė | Bendras plotas (ha) | iš kurio ariamoji žemė (ha) | Kadastro vienetų skaičius |
|---|---|---|---|
| **Eino** | 93,17 | 81,05 | 2 |
| **Haavakannu** | 12,47 | 12,18 | 2 |
| **Heinaseemne** | 2,56 | 2,34 | 1 |
| **Kandipõllu** | 141,80 | 123,70 | 1 |
| **Koolipõllu** | 38,30 | 37,80 | 1 |
| **Liivaaugu** | 26,60 | 19,50 | 1 |
| **Malle** | 5,00 | 4,86 | 1 |
| **Muide** | 16,72 | 16,33 | 1 |
| **Nr. 4495104** | 324,43 | 303,44 | 5 |
| **Nr. 4495304** | 4,20 | 4,17 | 2 |
| **Olevi** | 133,72 | 129,76 | 1 |
| **Oraspõllu** | 55,80 | 54,40 | 1 |
| **Pikapõllu** | 697,10 | 631,10 | 1 |
| **Põllu** | 3,69 | 3,50 | 1 |
| **Prosta** | 5,10 | 5,08 | 1 |
| **Saviaugu** | 9,80 | 9,50 | 1 |
| **Voore-Rähni** | 23,05 | 22,45 | 2 |
| **Iš viso (ha)** | **3 069,99** | **2 839,50** | **52** |

(149) Buvo laikoma, kad 22 % ariamosios žemės yra geros kokybės, o 78 % – vidutinės kokybės, kaip parodyta toliau pateiktoje lentelėje pagal vietoves (žr. 15 lentelę).

*15 lentelė*

**Išnuomotų registro vienetų kokybė („Uus Maa“ ataskaita)**

| Vietovė pagal kokybės kategoriją | Bendras plotas (ha) | iš kurio ariamoji žemė (ha) |
|---|---|---|
| **Vidutinė** | **2 429,30** | **2 224,22** |
| Raudteepõllu | 35,47 | 33,76 |
| „Tartu Agro AS“ | 1 050,33 | 959,66 |
| Eerika | 17,85 | 17,56 |
| Eino | 93,17 | 81,05 |
| Haavakannu | 1,48 | 1,45 |
| Kandipõllu | 141,80 | 123,70 |
| Liivaaugu | 26,60 | 19,50 |
| Nr. 4495104 | 185,94 | 181,98 |
| Nr. 4495304 | 4,20 | 4,17 |
| Olevi | 133,72 | 129,76 |
| Pikapõllu | 697,10 | 631,10 |

| Vietovė pagal kokybės kategoriją | Bendras plotas (ha) | iš kurio ariamoji žemė (ha) |
|---|---|---|
| Põllu | 3,69 | 3,50 |
| Prosta | 5,10 | 5,08 |
| Saviaugu | 9,80 | 9,50 |
| Voore-Rähni | 23,05 | 22,45 |
| **Gera** | **640,69** | **615,28** |
| „Tartu Agro AS“ | 328,07 | 324,03 |
| Biopõllu | 29,03 | 28,31 |
| Briti | 5,18 | 4,48 |
| Eerike | 10,55 | 10,54 |
| Haavakannu | 10,99 | 10,73 |
| Heinaseemne | 2,56 | 2,34 |
| Koolipõllu | 38,30 | 37,80 |
| Malle | 5,00 | 4,86 |
| Muide | 16,72 | 16,33 |
| Nr. 4495104 | 138,49 | 121,46 |
| Oraspõllu | 55,80 | 54,40 |
| **Iš viso** | **3 069,99** | **2 839,50** |

(150) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pažymima, kad ariamosios žemės dirvožemio tinkamumą geriausiai apibūdina dirvožemio balas arba bonitetas, kuris išreiškiamas skaitmeniniu rodikliu 100 balų sistemoje.

(151) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje daroma išvada, kad įmonei „Tartu Agro AS“ išnuomotos žemės rodiklis yra aukštesnis už Estijos ir Tartu apskrities derlingų dirvožemių vidurkį.

(152) Pagal tą ataskaitą, bendras užstatytos žemės, miškingos žemės ir mažesnio derlingumo žemės plotas sudaro 5 %. Vertinant pagal dirvožemio tipą, didžioji dauguma vertinamos žemės yra vidutinė ariamoji žemė, taip pat gera ariamoji žemė.

(153) Kalbant apie bendrą turto kokybę, įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje naudojamos trys kokybės kategorijos: A, B ir C, iš kurių A yra aukščiausia, o C – žemiausia, ir paaiškinama, kad nustatant kokybės kategoriją kiekvienas veiksnys vertinamas atskirai pagal nurodytą skalę nuo A iki C, o bendras turto vertinimas yra visų trijų veiksnių vertinimo rezultatas.

(154) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje daroma išvada, kad visų vertinamo turto žemės vienetų kokybės kategorija yra AA.

2.5.9.2. Informacija apie žemės kokybę remiantis įmonės „Domus“ ataskaita

(155) Įmonės „Domus“ ataskaitoje išsamiai įvertinta 1 373,91 ha, kurie buvo išnuomoti įmonei „Tartu Agro AS“. Įmonės „Domus“ ataskaitoje išsamiai aptartos šių kadastrinių vienetų ypatybės, įskaitant dirvožemio kokybę ir sklypų kaip ariamosios žemės, pievų, miškų ar kitų plotų naudojimą.

(156) Įmonės „Domus“ ataskaitoje daroma išvada, kad bendra turto kokybė pagal A, B ir C skalę, kur A yra aukščiausia, o C – žemiausia kokybė, yra B-.

(157) Joje pažymimi keturi teigiami veiksniai (didelis laukų blokų rinkinys vienoje vietovėje; dirbama ariamoji žemė ir prižiūrimos pievos; ariamoji žemė ir pievos atitinka BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus; žemės kadastriniai vienetai daugiausia ribojasi su valstybiniu keliu) ir vieną neigiamą veiksnį (kai kuriuose kadastriniuose vienetuose dirvožemio kokybė yra prastesnė).

(158) Įmonės „Domus“ ataskaitoje žemės pardavimo vertei įvertinti buvo naudojami kontroliniai sandoriai. Siekiant palyginti kontrolinius sandorius su vertinamu turtu, buvo išsamiai išanalizuotos tam tikros charakteristikos ir kontroliniai sandoriai atitinkamai pakoreguoti. Koregavimo tikslas buvo įvertinti, kiek kurio nors iš vertinamo turto parametrų skirtumas keičia kontrolinio sandorio rinkos vertę.

(159) Įmonės „Domus“ ataskaitoje pažymima, kad buvo vertinami šie aspektai: sandorio laikas, masto poveikis (ploto dydis), ariamosios žemės dalis, kompaktiškumas, dirvožemio derlingumas, ariamosios žemės būklė, numatyta paskirtis, atitiktis BŽŪP paramos skyrimo reikalavimams ir pasiekiamumas.

2.5.9.3. Informacija apie žemės kokybę, pagrįsta Žemės valdybos duomenimis

(160) 2023 m. vasario 6 d. Kaimo reikalų ministerija 2023 m. vasario 3 d. raštu pateikė Komisijai duomenis apie įmonei „AS Tartu Agro“ išnuomotos žemės, žemės Tartu apskrityje ir Estijoje, kokybės klasifikavimą.

(161) Estijos valdžios institucijos paaiškino, kad žemės ūkio paskirties žemės derlingumas taip pat priklauso nuo daugelio kitų svarbių veiksnių, tačiau dirvožemio klasifikavimas – kaip ilgalaikių jo savybių įvertinimas – yra rodiklis, kurį galima išmatuoti.

(162) Iš tų duomenų matyti, kad Žemės valdybos išnuomotos žemės ūkio paskirties žemės klasifikavimo svertinis vidurkis (44 balai) yra šiek tiek didesnis už Estijos klasifikavimo vidurkį (41 balas), o Tartu apskrityje išnuomotos žemės ūkio paskirties žemės klasifikavimo svertinis vidurkis yra 45 balai.

(163) Įmonei „Tartu Agro AS“ išnuomotos žemės ūkio paskirties žemės klasifikavimo svertinis vidurkis yra 47 balai, o intervalas – nuo 32 iki 62 balų.

## 3. ESTIJOS IR SUINTERESUOTŲJŲ ŠALIŲ PASTABOS IKI BENDROJO TEISMO SPRENDIMO

### 3.1. Estijos pastabos iki Bendrojo Teismo sprendimo

(164) Estijos pozicija pasikeitė, o argumentai, pateikti iki Bendrojo Teismo sprendimo ir po jo, labai skyrėsi, visų pirma dėl pagalbos buvimo (žr. 184 ir 216 konstatuojamąsias dalis). Tačiau, kadangi Estija oficialiai neatsiėmė savo ankstesnių argumentų, juos pateikia ir Komisija.

(165) Konkurso klausimu Estija pažymėjo, kad iki Bendrojo Teismo sprendimo, tuo metu, kai buvo pasirašyta nuomos sutartis, konkursas buvo vykdomas laikantis nacionalinės teisės aktų.

(166) Dėl skaidrumo ir nediskriminavimo Estijos valdžios institucijos aiškina, kad įmonė „Aiu Põllumajanduse OÜ“ buvo pašalinta iš derybų, nes neatitiko pranešime apie konkursą nustatytų reikalavimų (žr. 52 ir 53 konstatuojamąsias dalis).

(167) Jos paraiškoje nebuvo nei įmonės valdybos sprendimo dalyvauti konkurse, nei įmonių registro išduotos įmonės registracijos kortelės, iš kurios būtų matyti įmonės veiksnumas. Tai, kad šiuos dokumentus buvo būtina pateikti, buvo aišku iš taisyklių 32 ir 55 punktų. Dokumentai buvo būtini tam, kad konkursą vykdanti valdžios institucija galėtų būti tikra, kad įmonė tikrai egzistuoja, o pasiūlymą teikiantis asmuo buvo įgaliotas atstovauti juridiniam asmeniui.

(168) Įmonė „Aiu Põllumajanduse OÜ“ šios informacijos nepateikė, todėl, kaip numatyta taisyklių 33 punkte, ministerija šią įmonę privalėjo pašalinti iš konkurso. Todėl, Estijos valdžios institucijų teigimu, konkursas nebuvo diskriminacinis ir jam netrūko skaidrumo.

(169) Dėl verslo plano Estijos valdžios institucijos paaiškino, kad 2000 m. nebuvo taikoma jokių specialių reikalavimų, tačiau buvo įprasta, kad verslo planą sudarytų dalys, kuriose pateikiama verslo idėja, ištekliai, finansinės prognozės (įskaitant sąnaudų ir naudos analizę), rizikos vertinimas ir pan. Verslo plano reikėjo tam, kad būtų galima įvertinti konkurso dalyvio viziją ir galimybes naudoti žemės ūkio paskirties žemę, įskaitant sėklų atidėjimą į valstybės sėklų rezervą ir didelio derlingumo sėklų veislių dauginimą pagal EBPO standartus remiantis pateiktomis finansinėmis prognozėmis.

(170) Estijos valdžios institucijų teigimu, įmonės „Tartu Agro AS“ verslo plane buvo pateikta informacija, kurios reikėjo sprendimams priimti.

(171) Įmonės „Aiu Põllumajanduse OÜ“ verslo plane nebuvo paaiškinta, kaip įmonės vizija bus įgyvendinta. Vertinimo komisijos ataskaitoje teigiama: „Pateiktas verslo planas neatitinka reikalavimų; jame nepateikta nei analizių, nei planų. Siūlomas nuomos mokestis yra 200 EEK/ha, tačiau neaišku, kaip bus užtikrintas nuomos mokesčio mokėjimas“. Todėl Estijos valdžios institucijos pripažino, kad nebuvo aišku, ar įmonės „Aiu Põllumajanduse OÜ“ finansinė padėtis, patirtis ir pajėgumai būtų leidę jai mokėti siūlomą nuomos mokestį per visą nuomos sutarties galiojimo laiką. Taip pat nebuvo aišku, kaip įmonė „Aiu Põllumajanduse OÜ“ galėtų užtikrinti, kad būtų įvykdyti pranešime apie konkursą nustatyti reikalavimai.

(172) Klausimu, ar konkursas buvo besąlyginis, Estijos valdžios institucijos teigė, kad sprendimas nustatyti papildomą reikalavimą vykdant konkursą (44 konstatuojamoji dalis), t. y. reikalavimą tęsti įmonės „Tartu Agro AS“ žemės ūkio gamybos veiklą, nebuvo sąlyginis. Ši sąlyga tęsti įmonės „Tartu Agro AS“ žemės ūkio gamybos veiklą buvo įtraukta į pranešimą apie konkursą ne dėl visos įmonės „Tartu Agro AS“ veiklos ir ji buvo susijusi tik su įmonės „Tartu Agro AS“ žemės ūkio gamyba, būtent poreikiu ir įpareigojimu dauginti tam tikras didelio derlingumo sėklų veisles, atitinkančias EBPO standartus, ir jas laikyti siekiant atidėti į valstybės sėklų rezervą. Todėl, Estijos valdžios institucijų teigimu, šis reikalavimas buvo objektyviai pagrįstas.

(173) Be to, Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad reikalavimas dauginti ir saugoti sėklas buvo objektyvus ir leido visoms suinteresuotosioms šalims dalyvauti konkurse. Konkurso dalyviams nebuvo nustatytas joks konkretus metodas. Priešingai, buvo siekiama užtikrinti, kad konkurse galėtų dalyvauti kuo įvairiausios žemės ūkio įmonės. Taigi ministerija nenustatė jokių laiko ar vietos apribojimų reikalavimui tęsti žemės ūkio gamybos veiklą, o kiekviena konkurse suinteresuota dalyvauti šalis turėjo galimybę pati nuspręsti, kaip įvykdyti įpareigojimą dauginti ir laikyti atitinkamas sėklų veisles.

(174) Iš pradžių šis reikalavimas dauginti EBPO standartus atitinkančias sėklas ir jas atidėti į valstybės sėklų rezervą buvo nustatytas remiantis 1997 m. balandžio 30 d. žemės ūkio ministro įsakymu Nr. 55. Šiame įsakyme reikalavimas dauginti ir laikyti sėklas buvo nustatytas įmonės „Tartu Agro AS“ pradininkei, t. y. Tartu valstybiniam ūkiui.

(175) Remdamosi tuo, kas išdėstyta, Estijos valdžios institucijos laikėsi nuomonės, kad konkursas buvo vykdomas skaidriai, be diskriminacijos ir besąlygiškai.

(176) Estijos valdžios institucijos taip pat tvirtino, kad nuomos mokesčio dydis atitiko rinkos dydį dėl toliau nurodytų priežasčių. Pirma, sprendime pradėti procedūrą nebuvo tinkamai atsižvelgta į žemės kokybę, nes mažiausiai 12,34 % išnuomotos žemės buvo netinkama žemės ūkio gamybai. Tiksliau bendrą 377,92 ha plotą sudarė i) 42,4 ha miško paskirties žemės; ii) 260,5 ha daugiamečių žolynų, būtent *Emajegio užliejamos pievos* (natūralios pievos), ir iii) 75,02 ha sudarė keliai, takai ir grioviai tarp kadastrinių vienetų. Kelių, takų ir griovių, kurių bendras plotas buvo nustatytas, buvo ir pačiuose kadastriniuose vienetuose.

(177) Antra, konkurso metu Estijos žemės ūkio gamintojams buvo būdingas labai mažas ekonominis pajėgumas. Remiantis 2001 m. informacija, vidutinis žemės ūkio valdos dydis buvo 15,6 ha. Iš viso buvo 24 valdos, kurių plotas didesnis nei 2 000 ha, iš kurių tik 8 buvo panašios į konkurso objektą, nes jų naudojamų žemės ūkio naudmenų plotas viršijo 3 000 ha. Dėl šios priežasties buvo vos keletas žemės ūkio gamintojų, kuriuos domino daugiau kaip 3 000 ha žemės ūkio paskirties žemės nuoma numatytiems tikslams ir kurie buvo pasirengę rizikuoti bei turėjo pajėgumų tai padaryti.

(178) Trečia, neegzistuojanti nuomos rinka taip pat riboja galimą nuomos mokestį. Kai buvo pasirašyta nuomos sutartis, žemė paprastai buvo duodama naudotis nemokamai, kad ji nebūtų apleista. Dėl šios priežasties ministerija turėjo elgtis protingai ir lanksčiai nustatydama reikalavimus.

(179) Ketvirta, Estijos valdžios institucijos tvirtino, kad finansiniai įsipareigojimai turėtų būti laikomos ministerijos nuomos pajamomis.

(180) Šiuo klausimu Estijos valdžios institucijos pabrėžė, kad investicijos į agromelioracijos sistemą nebuvo daromos savo nuožiūra, nes jos buvo nustatytos nuomos sutartyje ir teisės aktuose. Pagal tuo metu galiojusio Agromelioracijos įstatymo (est. *Maaparandusseadus*) ([27]) 16 straipsnio 1 dalį, agromelioracijos sistemos atnaujinimas buvo žemės savininko, šioje byloje – valstybės, pareiga. Tačiau pagal nuomos sutartį įmonė „Tartu Agro AS“ buvo įpareigota palaikyti tokią esminių nuomojamos žemės dalių ir priedų būklę, kuri atitiktų tinkamo tvarkymo reikalavimus, ir prireikus juos pakeisti. Šiuo klausimu Estijos valdžios institucijos tvirtino, kad bet kuris rinkos sąlygomis veikiantis privatus investuotojas būtų suinteresuotas perleisti šiuos įsipareigojimus ir šią riziką nuomininkui.

(181) Remdamosi šiais pagrindais, Estijos valdžios institucijos tvirtino, kad šios investicijos į agromelioracijos sistemą turėtų būti laikomos ministerijos nuomos pajamų dalimi, papildančia pagal nuomos sutartį mokamą nuomos mokestį, ir į jas turėtų būti atsižvelgiama vertinant, ar nuomos sutartis atitinka rinkos sąlygas.

(182) Dėl žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidų Estijos valdžios institucijos tvirtino, kad jos buvo būtinos siekiant užtikrinti, kad žemės ūkio paskirties žemė išliktų tinkama naudoti ilgesnį laiką. Be tokių išlaidų išnuomotos žemės ūkio paskirties žemės kokybė ir ekonominė vertė būtų sumažėjusi. Žemės ūkio tyrimų centras patvirtina, kad įmonės „Tartu Agro AS“ išlaidos, patirtos gerinant maisto medžiagų balansą dirvožemyje, leido stabilizuoti dirvožemio derlingumą. Taigi valstybei buvo ir pelninga, ir būtina sudaryti tokios formos nuomos sutartį. Nuomininko įsipareigojimai reiškė, kad valstybei nereikėjo padengti išlaidų, nes jas galėjo perleisti įmonei „Tartu Agro AS“ kartu su mokėtinu nuomos mokesčiu.

(183) Dėl mokesčių mokėjimo Žemės mokesčio įstatymo ([28]) (est. *Maamaksuseadus*) 3 ir 10 straipsniuose nustatyta, kad žemės mokestį turi sumokėti žemės savininkas arba naudotojas. Žemės naudotojas turėtų mokestį mokėti tuo atveju, jeigu žemė neperregistruojama Žemės ūkio reformos įstatyme (est. *Maareformi seadus*) nustatyta tvarka. Remiantis tomis įstatymo nuostatomis, įsipareigojimas mokėti žemės mokestį būtų tekęs Estijos [valstybei].

(184) Todėl Estijos valdžios institucijos laikėsi nuomonės, kad nuomos mokestis kartu su kitų finansinių įsipareigojimų dydžiu atitiktų rinkos sąlygas, nes jie buvo bent jau panašūs į nagrinėjamos rinkos panašų nuomos mokestį arba didesni už jį.

(185) Estijos valdžios institucijų teigimu, ministerija norėjo gauti kuo daugiau pajamų iš žemės nuomos.

(186) Be to, Estijos valdžios institucijų nuomone, sprendimas po konkurso pasirašyti priminę nuomos sutartį su įmone „Tartu Agro AS“ nebuvo atrankusis, nes įmonė „Tartu Agro AS“ buvo pasirinkta skaidriai, nediskriminuojančiai ir besąlygiškai. Valstybė šią atranką vykdė logiškai, deramai ir laikydamasi konkurso metu galiojusių nacionalinės teisės aktų. Estijos valdžios institucijos taip pat nesutiko su sprendime pradėti procedūrą padaryta išvada, kad priemonėmis gali būti iškreipiama konkurencija ir daroma įtaka valstybių narių tarpusavio prekybai. Estijos valdžios institucijos tvirtino, kad tvirtinimas, jog priemonės gali iškraipyti konkurenciją ir paveikti prekybą tarp valstybių narių, yra tik hipotetinis, o Komisija nepaaiškino, kokį poveikį nuomos sutartis daro ar kaip konkrečiai ji iškraipo konkurenciją ir daro įtaką prekybai. Taigi negalima atmesti prielaidos, kad tai, jog nuomos sutartis galėjo iškraipyti konkurenciją ir daryti įtaką valstybių narių tarpusavio prekybai, yra tik hipotezė.

([27]) Agromelioracijos įstatymas RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) Žemės mokesčio įstatymas, RT I 1996, 41, 797.

### 3.2. Įmonės „Tartu Agro AS“ pastabos iki Bendrojo Teismo sprendimo

(187) Iki ir po Bendrojo Teismo sprendimo įmonė „Tartu Agro AS“ toliau laikėsi savo pozicijos ir pateikė papildomų argumentų.

(188) Įmonė „Tartu Agro AS“ teigė 2000 m. iš Estijos Vyriausybės negavusi neteisėtos valstybės pagalbos, nes, anot jos, nuomos sutartimi jai niekada nebuvo suteiktas joks ekonominis pranašumas.

(189) Įmonės „Tartu Agro AS“ teigimu, nuomos sutartis sudaryta surengus konkurencinį, skaidrų, nediskriminacinį ir besąlyginį konkursą, vadovaujantis pasirašant sutartį galiojusiais teisės aktais.

(190) Dėl klausimo, ar žemės nuomos konkursas buvo besąlyginis, įmonė „Tartu Agro AS“ nurodė, kad iki jos privatizavimo 2001 m. buvo svarbu užtikrinti, jog įmonė turėtų gamybos priemonių – žemės ūkio paskirties žemės. Priešingu atveju niekas nebūtų pageidavęs įsigyti įmonės „Tartu Agro AS“ akcijų, o tai reiškia, kad jų vertė būtų nukritusi iki nulio. Tokiu atveju valstybė nebūtų veikusi kaip privatus investuotojas pagal rinkos ekonomikos principus. Todėl, norint parduoti akcijas ir už jas gauti kuo didesnę kainą, žemės nuomą reikėjo derinti su reikalavimu tęsti įmonės „Tartu Agro AS“ žemės ūkio veiklą. Įmonės „Tartu Agro AS“ teigimu, ši sąlyga vykdant konkursą buvo nustatyta pakankamai atvirai, suteikiant galimybę visiems konkurso dalyviams pateikti savo viziją, kaip ją įgyvendinti.

(191) Be to, įmonė „Tartu Agro AS“ paaiškino, kad įmonė buvo strategiškai svarbi Estijos Vyriausybei ([29]), nes ji buvo paskirta sėklų centru ir ministerijos mokymų ir bandymų vieta.

(192) Įmonė „Tartu Agro AS“ teigė, kad nuomos sutarties šalys negali vienašališkai pakeisti ar nutraukti nuomos sutarties, net jeigu nuomos sutarties galiojimo laikotarpiu rinkos sąlygos pasikeistų. Taip yra dėl Estijos sutarčių teisės (Prievolių įstatymo ([30]) 8 straipsnio 2 dalis), kurioje numatyta, kad sutartys šalims yra privalomos. Todėl nuomos sutarties šalys negali nuolat derinti ilgalaikės sutarties pagal rinkos sąlygas (žr. 402 konstatuojamąją dalį).

(193) Įmonė „Tartu Agro AS“ taip pat tvirtino, kad nuomos mokestis ir papildomi nuomininko įsipareigojimai yra tarpusavyje susiję ir neatsiejami ir turi būti vertinami kaip vienos bendros faktinės nuomos pajamos. Valstybė, nustatydama įpareigojimą investuoti, kad būtų išlaikyta nuomojamos žemės vertė ir dirvožemio derlingumas, elgėsi kaip apdairus savininkas. Įmonės „Tartu Agro AS“ teigimu, valstybė tai darė siekdama užtikrinti ilgalaikį žemės vertės padidėjimą, o tai rodo, kad ji veikė laikydamasi rinkos ekonomikos investuotojo principo.

(194) Pagal Žemės mokesčio įstatymo ([31]) 8 straipsnio 1 dalį, žemės mokestį turėtų mokėti žemės savininkas, jeigu savininkas ir nuomininkas nesusitaria kitaip.

(195) Be to, įmonė „Tartu Agro AS“ tvirtino, kad nemaža dalis išnuomotos žemės negalėjo būti naudojama žemės ūkio gamybai. Šiuo atžvilgiu ji nurodė įmonės „Uus Maa“ ataskaitą, pagal kurią tik 2 833,60 ha šios žemės buvo ariamoji žemė. Likusią žemės dalį sudarė 116,58 ha natūralių pievų, 44,06 ha miško, 0,3 ha neintensyvaus eismo ploto ir 76,33 ha kitos žemės (pavyzdžiui, kelių ir griovių bei užliejamos žemės). Dar maždaug 283 ha ariamosios žemės sudarė daugiamečiai žolynai, kurie negali būti naudojami žemės ūkio gamybai ir už kuriuos įmonė „Tartu Agro AS“ negavo jokios žemės ūkio paramos, tačiau pagal teisės aktus juos reikėjo išsaugoti kaip daugiamečius žolynus. Taigi iš 3 061,9 ha nuomojamos žemės tik 2 550,60 ha, t. y. 83,3 %, buvo naudojama pagal numatytą paskirtį. Likę 16,7 % išnuomotos žemės nebuvo naudojami žemės ūkio gamybai. Tuo remdamasi, įmonė „Tartu Agro AS“ tvirtina, kad faktinis nuomos mokestis už hektarą yra 16,7 % didesnis už sutartyje nustatytą nuomos mokestį.

([29]) Estijos valdžios institucijos teiginio dėl įmonės „Tartu Agro AS“ strateginės svarbos Estijos Vyriausybei nepatvirtino. Tačiau Estija patvirtino žemės ūkio gamybos išnuomotoje žemėje išsaugojimo svarbą (žr. Estijos pastabas iki Bendrojo Teismo sprendimo, 3.1 skirsnis). Pareiga tęsti žemės ūkio gamybą buvo nustatyta ir oficialiame pranešime apie konkursą (žr. 43 konstatuojamąją dalį).

([30]) Prievolių įstatymas, RT I, 2016 12 31, 7, skelbiamas adresu www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([31]) Žemės mokesčio įstatymas, RT I, 2016 11 10, 10, skelbiamas adresu www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(196) Be to, nuomos sutartyje nustatytas grynasis nuomos mokestis per pirmuosius 16 nuomos sutarties metų padidėjo daugiau nei […] kartų (nuo […] EUR/ha iki […] EUR/ha), o įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nurodoma, kad rinkos kaina didėjo (dešimt kartų) lėčiau. Įmonė „Tartu Agro AS“ taip pat teigia, kad nėra teisinga šią sutartį lyginti su mažesnės apimties ir trumpesnio galiojimo nuomos sutartimis, nes nuomininko ir nuomotojo motyvai, taigi ir sutartinių įsipareigojimų balansas tokiose sutartyse, labai skiriasi nuo įtvirtintųjų ginčijamoje nuomos sutartyje.

### 3.3. Skundo pateikėjo pastabos iki Bendrojo Teismo sprendimo

(197) Skundo pateikėjas pateikė informaciją tik iki Bendrojo Teismo sprendimo.

(198) Dėl konkurso procedūrų skundo pateikėjas atkreipė dėmesį į tai, kad konkurso sąlygose nebuvo nurodyti tokie įpareigojimai, kaip žemės mokesčio mokėjimas, metinės investicijos į agromelioracijos sistemą ir žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidos (toliau – kiti įpareigojimai).

(199) Dėl išlaidų, susijusių su įpareigojimais prižiūrėti žemę ir gerinti dirvožemio kokybę, skundo pateikėjas teigė, kad ministerija pripažino netikrinusi, ar įmonė „Tartu Agro AS“ vykdė šiuos įpareigojimus, nurodytus 225 konstatuojamojoje dalyje. Apskritai skundo pateikėjas manė, kad vertinant nuomos mokesčio dydį neturėtų būti atsižvelgiama į kitus įpareigojimus.

(200) Dėl išnuomoto ploto dydžio skundo pateikėjas teigia, kad, remiantis Žemės valdybos geoportalo duomenimis, tikslus nuomos sutarties objekto dydis 2016 m. buvo 3 053,59 hektarai.

(201) Neatitiktis nuomos sutartyje nurodytam plotui atsiranda dėl to, kad ministerija perdalijo ir perregistravo kai kuriuos įregistruotus sklypus, tačiau šie pakeitimai į nuomos sutartį dar nebuvo neįtraukti. Iš jų 2 831,55 ha yra gryna ariamoji žemė (92,73 %), o 1 033,00 hektarus sudaro tvarkomos natūralios pievos. Tik vienas 26,60 ha ploto sklypas tiesiogiai nenaudojamas žemės ūkiui, nes 90 % jo ploto užima miškas. Skundo pateikėjas pažymėjo, kad ministerija taip pat yra išdavusi įmonei „Tartu Agro AS“ metinį miško kirtimo leidimą, skirtą tam miškui tvarkyti.

(202) Be to, tik 3,02 % išnuomotos žemės yra „kita žemė“. Ją sudaro visi jungiamieji keliai ir pakelės, griovių šlaitai, nedirbami laukų kraštai, želdynai ir akmenų krūvos laukuose, tiltai, užtvankos, lietaus vandens grioviai, pelkėtos vietovės ir pan. Be to, įmonė „Tartu Agro AS“ leido savo darbuotojams vieno sklypo pakraštyje turėti daržus ir šiltnamius. Taigi visa nuomos sutarties objekto ekonomiškai naudinga žemės ūkio paskirties žemė užima 2 934,85 ha plotą (96,11 %). Remdamasis šiais pagrindais, skundo pateikėjas ginčija ministerijos poziciją, kad net 12 % nuomos sutarties objekto negalima naudoti žemės ūkiui.

(203) Be to, iš Estijos žemės ūkio registrų ir informacijos valdybos (ARIB) interneto žemėlapio duomenų matyti, kad įmonė „Tartu Agro AS“ kreipėsi dėl ES žemės ūkio paramos 2 900,81 ha plotui, kuris sudaro 95 % nuomojamos žemės. Paraiškos pateiktos dėl vienkartinių išmokų už plotą, išmokų už klimatui ir aplinkai naudingą žemės ūkio praktiką ir paramos aplinką tausojančiai gamybai.

(204) Skundo pateikėjo teigimu, įmonė „Tartu Agro AS“ taip pat gavo papildomų pajamų iš žemės. Iš informacijos, kurią skundo pateikėjas gavo iš ministerijos, matyti, kad 2000–2015 m. įmonei „Tartu Agro AS“ buvo išduoti miško kirtimo leidimai maždaug 5 000 $m^3$ medienos (beržų, eglių, pušų, drebulių ir alksnių) iškirsti.

(205) Iš privataus miškų centro ([32]) („SA Erametsakeskus“) duomenų matyti, kad medienos rinkos kaina Estijoje 2004–2016 metais sudarė: beržų, pušų ir eglių rąstai – nuo 58 iki 83 EUR/$m^3$, alksnių ir drebulių rąstai – nuo 29 iki 46 EUR/$m^3$, malkos kūrenimui – nuo 16 iki 31 EUR/$m^3$. Tuo metu Valstybinis miškotvarkos centras ([33]) savo miškuose iškirstą medieną pardavinėjo už vidutinę 42–46 EUR/$m^3$ kainą. Remdamasis šia informacija, skundo pateikėjas mano, kad 2000–2016 m. įmonė „Tartu Agro AS“ gavo nuo 210 000 iki 230 000 EUR pajamų iš medienos.

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

(206) Be to, skundo pateikėjas remiasi Žemės valdybos duomenimis, pagal kuriuos faktiniai nuomos mokesčiai yra didesni nei įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nurodyti nuomos mokesčiai, nes 2015 m. vidutinis žemės nuomos mokestis Tartu apskrityje buvo apie 200 EUR/ha ([34]).

(207) Be to, skundo pateikėjas atkreipė dėmesį į tai, kad vykstant konkursui įmonė „Tartu Agro AS“ buvo privatinės teisės juridinis asmuo, kurio 100 % priklausė valstybei, o žemės ūkio paskirties žemė taip pat priklauso valstybei.

(208) Ministerija buvo paskirta disponuoti abiem objektais, o tai reiškia, kad tiek 100 % įmonės „Tartu Agro AS“ akcijų, tiek išnuomota žemė, buvo įtraukti į ministerijos balansą. Todėl ministerija iš esmės vedė konkurso derybas pati su savimi.

(209) Skundo pateikėjas pridūrė, kad iš įmonės „Tartu Agro AS“ konkursui pateikto verslo plano matyti, jog, įmonės vertinimu, didžiausia rizika yra susijusi su pagrindine gamybos priemone – žeme. Jeigu žemė būtų patekusi į kito savininko ar nuomininko rankas, įmonė nebebūtų galėjusi tęsti žemės ūkio gamybos veiklos. Skundo pateikėjo teigimu, tai paaiškina, kodėl vienas iš konkurso reikalavimų buvo tęsti įmonės „Tartu Agro AS“ žemės ūkio gamybą. Iš esmės konkurso tikslas buvo sudaryti nuomos sutartį su šia įmone.

## 4. ESTIJOS IR SUINTERESUOTŲJŲ ŠALIŲ PASTABOS PO BENDROJO TEISMO SPRENDIMO

### 4.1. Estijos pastabos po Bendrojo Teismo sprendimo

(210) Po Bendrojo Teismo sprendimo ministerija paaiškino, kad įmonei „Tartu Agro AS“ pateikė pasiūlymus padidinti nuomos mokestį, tačiau nuomininkas su jais nesutiko. Be to, ministerija paaiškino, kad, apskaičiuodama nuomos mokestį nuo 2023 m., pasiūlė taikyti vidutinę regiono kainą. Ministerija laikosi nuomonės, kad nuomos mokestį padidinti būtina, tačiau pagal nuomos sutarties 13 punktą nuomos sutartį galima keisti labai ribotais atvejais.

(211) Estijos valdžios institucijos paaiškina, kad, nors žemės, dėl kurios sudaryta nuomos sutartis, ir Žemės valdybos nuomojamos žemės nuomos sutarčių dydis ir trukmė skiriasi, Estijos valdžios institucijos mano, kad Žemės valdybos taikomas metodas yra panašus į Komisijos pranešimo dėl SESV 107 straipsnio 1 dalyje vartojamos valstybės pagalbos sąvokos ([35]), 84 dalies ii punkte nustatytą metodą.

(212) 2023 m. vasario 6 d. Estijos valdžios institucijos atsiėmė pateiktą įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitą. Estijos valdžios institucijos paaiškino, kad ataskaitą užsakė įmonės „Tartu Agro AS“ atstovas ir kad jos parengimas apskritai neleidžia daryti išvadų dėl orientacinių kainų. Ataskaitoje remiamasi apklausomis, o metodika, įskaitant imtį, kuria remiantis buvo padarytos išvados, nėra žinoma, kaip ir laikotarpis, kurį apima ataskaita.

(213) Dėl Statistikos tarnybos duomenų Estijos valdžios institucijos paaiškino, kad iki 2020 m. į tuos duomenis taip pat buvo įtraukiama žemė, kuri buvo išnuomota nemokamai arba už kurią pagal susitarimą buvo mokamas tik žemės mokestis. Duomenys apima sandorius tarp susijusių šalių, kurie nebūtinai rodo rinkos kainą pagal standartinę praktiką. Pavyzdžiui, jie apima atvejus, kai ūkis, kuris yra bendrovė, iš ūkininko ar kitų šeimos narių nuomojasi žemę nemokamai arba žemesne nei rinkos kaina. Nuo 2021 m. į duomenis taip pat neįtraukiamos žemės nuomos sutartys, už kurias kaip nuomos mokestis buvo mokamas tik žemės mokestis..

(214) Be to, dėl su plotu susijusios pagalbos žemės ūkiui Estijos valdžios institucijos pažymėjo, kad Statistikos tarnybos metodas taip pat taikomas duomenims, kurie apima dvi atskiras praktikas. Kai kuriose nuomos sutartyse teisė kreiptis dėl su plotu susijusios pagalbos žemės ūkiui buvo perduota nuomininkui, o kitais atvejais dėl pagalbos gali kreiptis žemės savininkas. Kai nuomininkas turi teisę prašyti su plotu susijusios pagalbos, sutartas nuomos mokestis paprastai būna mažesnis.

([34]) https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot.
([35]) OL C 262, 2016 7 19, p. 1.

(215) Be to, Estijos valdžios institucijos paaiškino, kad nesutinka su įmonės „Tartu Agro AS“ teiginiu (žr. 195 konstatuojamąją dalį), kad reikėtų atsižvelgti tik į ariamosios žemės dalį. Ministerija pažymi, kad nuomos sutarties dalykas yra žemė, o ne žemės ūkio paskirties sklypai. Be to, ministerija pažymi, kad nėra pagrindo prašyti pagal BŽŪP priemones skirti pagalbą už ne žemės ūkio paskirties žemės plotą ir kad pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2021/2115 ([36]) 4 straipsnio 3 dalies c punktą natūralios pievos priskiriamos žemės ūkio paskirties žemės plotui. Ministerija mano, kad žemė, kuri yra laikoma žemės ūkio paskirties žeme taikant su plotu susijusios pagalbos procedūrą ir su plotu susijusias išmokas, turi būti laikoma žemės ūkio paskirties žeme.

(216) Be to, ministerija pažymi, kad:

a) išnuomota žemė yra logistiškai geroje vietoje, šalia Tartu miesto, ir yra lengvai pasiekiama;

b) Tartu apskrities nuomos mokesčiai yra didesni nei vidutiniai žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokesčiai Estijoje;

c) įmonės „Domus“ ataskaitoje, be kita ko, teigiama, kad nuomos sutarties sąlygos neatitinka rinkos sąlygų, nes nuomos mokestis yra gerokai mažesnis už rinkos kainų lygį;

d) atsižvelgdama į tai, kad nuomojamos žemės bonitetas yra didesnis nei vidutinis, į tai, kad žemės sklypai yra gerai pasiekiami, ir į kitus veiksnius, dėl kurių Tartu apskrityje nuomos mokesčiai yra didesni nei Estijos vidurkis, ministerija mano, kad įmonės „Uus Maa“ nustatytų vidutinių nuomos mokesčio intervalų taikymas yra nepagrįstas, ir

e) atsižvelgiant į pirmiau išdėstytus punktus. įmonės „Tartu Agro AS“ teiginys, kad iš įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nurodyto minimalaus nuomos mokesčio reikėtų atimti 20 %, yra nepagrįstas.

### 4.2. Įmonės „Tartu Agro AS“ pastabos po Bendrojo Teismo sprendimo

(217) Įmonė „Tartu Agro AS“ teigia, kad nuomos sutartis buvo sudaryta surengus konkurencinį, skaidrų, nediskriminacinį ir besąlyginį konkursą, vadovaujantis teisės aktais, galiojusiais sutarties pasirašymo metu. Kita vertus, nuomos sutartis buvo sudaryta rengiantis privatizavimui, siekiant gauti kuo daugiau pajamų iš įmonės „Tartu Agro AS“ akcijų pardavimo arba įmonei „Tartu Agro AS“ skirti kompensaciją už viešąsias paslaugas.

(218) Įmonė „Tartu Agro AS“ teigia, kad 2000 m. iš Estijos Vyriausybės negavo neteisėtos valstybės pagalbos, nes mano, kad nuomos sutartimi jai niekada nebuvo suteiktas joks ekonominis pranašumas. Įmonė „Tartu Agro AS“ taip pat teigia, kad pardavus įmonės „Tartu Agro“ akcijas ir susijungus buvo panaikinta bet kokia su nuomos sutartimi susijusi ekonominė nauda.

(219) Be to, įmonė „Tartu Agro AS“ teigia, kad galimai valstybės pagalbai taikoma išimtis ir ji yra suderinama su vidaus rinka.

(220) Galiausiai įmonė „Tartu Agro AS“ teigia, kad galimas pagalbos susigrąžinimas prieštarautų teisėtų lūkesčių ir teisinio tikrumo principams arba būtų neįmanomas dėl to, kad nuo pirmojo Komisijos veiksmo iki galutinio sprendimo praėjo daug laiko, arba dėl Reglamento (ES) 2015/1589, kuriuo nustatomos išsamios SESV 108 straipsnio taikymo taisyklės, 17 straipsnio.

(221) Įmonė „Tartu Agro AS“ tvirtina, kad nuomos sutartimi niekada nebuvo suteikiamas joks ekonominis pranašumas pagal nuomos sutartį dėl toliau nurodytų priežasčių:

a) 2000 m. Estija nebuvo ES valstybė narė, Estijoje nebuvo teikiama parama žemės ūkiui, o žemės ūkio paskirties žemės vertė ir nuomos kainos buvo mažos;

([36]) 2021 m. gruodžio 2 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) 2021/2115, kuriuo nustatomos valstybių narių pagal bendrą žemės ūkio politiką rengtinų strateginių planų (BŽŪP strateginių planų), finansuotinų iš Europos žemės ūkio garantijų fondo (EŽŪGF) ir iš Europos žemės ūkio fondo kaimo plėtrai (EŽŪFKP), rėmimo taisyklės ir panaikinami reglamentai (ES) Nr. 1305/2013 ir (ES) Nr. 1307/2013, (OL L 435, 2021 12 6, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

b) nuomojamoje žemėje reikėjo investicijų į agromelioracijos sistemas, taip pat reikėjo nemažai investuoti į nusidėvėjusio ir sulūžusio drenažo pakeitimą, todėl įmonė „Tartu Agro AS“ teigia į agromelioracijos sistemas vidutiniškai investuodavusi […] EUR per metus;

c) Estija nebuvo pasirengusi investuoti į agromelioracijos sistemas, todėl išnuomojo žemę 25 metams;

d) investicijos į agromelioracijos sistemas yra naudingos žemės savininkui;

e) nuomos sutartyje buvo reikalaujama, kad nuomininkas atliktų 68 konstatuojamosios dalies a punkte nurodytas investicijas, kurios turėtų būti laikomos nuomos mokesčio dalimi;

f) nuomos sutartyje buvo numatyta nuomininko pareiga padengti 68 konstatuojamosios dalies b punkte nurodytas konkrečias metines išlaidas, kurios turėtų būti laikomos nuomos mokesčio dalimi, ir

g) dėl sutartinio įsipareigojimo investuoti, metinių išlaidų ir kitų investicijų nuomos sutartis nepagerino įmonės „Tartu Agro AS“ finansinės padėties.

(222) Dėl nuomos mokesčių rinkos kainos įmonė „Tartu Agro AS“ pažymi, kad:

a) įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje teigiama, kad 2000 m. žemės vertė buvo maža, o būsimas Estijos įstojimas į ES nebuvo numatytas; nuomojama žemė yra vietovėse, kuriose agromelioracijos sistemas reikia nuolat prižiūrėti;

b) įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje teigiama, kad nuomos sutartis tikrai nėra standartinė pagal jos trukmę ir hektarų skaičių;

c) įmonės „AS Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje teigiama, kad žemės ūkio nuomos sutartyse nuomininkui paprastai nenustatomi įpareigojimai atlikti tikslines investicijas;

d) įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nepateikiamas patikimas rinkos kainos įvertis, nes joje teigiama, kad faktiniai rinkos nuomos mokesčiai gali skirtis ± 20 %;

e) Statistikos tarnybos ir Žemės valdybos pateikiamuose rinkos duomenyse neatsižvelgiama į žemės dydį, derlingumą ir vertę, taip pat į išlaidas / investicijas, įtrauktas į nuomos mokestį;

f) nuomos sutartyje numatytų sutartinių įsipareigojimų didinti dirvožemio derlingumą finansinis poveikis buvo gerokai didesnis už tuometinį Estijos vidurkį;

g) nuomos sutartimi įmonė „Tartu Agro AS“ buvo įpareigota atlikti investicijas ir patirti išlaidas, kurių suma būtų ne mažesnė nei nurodyta 68 konstatuojamojoje dalyje;

h) nėra teisinga nuomos sutartį lyginti su mažesnės apimties ir trumpesnio galiojimo nuomos sutartimis, nes nuomininko ir nuomotojo motyvai, taigi ir sutartinių įsipareigojimų balansas tokiose sutartyse, labai skiriasi nuo šioje byloje nagrinėjamos nuomos sutarties;

i) išnuomota žemė naudota tik žemės ūkio reikmėms.

(223) Dėl nuomos mokesčio įmonė „Tartu Agro AS“ teigia, kad į nuomos mokestį turėtų būti įtraukti šie elementai:

a) sutarta nuoma, kuri buvo padidinta;

b) įsipareigojimas kasmet investuoti į agromelioracijos sistemas;

c) įsipareigojimas dėl metinių išlaidų, susijusių su žemės priežiūra ir dirvožemio derlingumo didinimu;

d) faktinės investicijos į agromelioracijos sistemas, viršijusios nuomos sutartyje nurodytas sumas, ir

e) su nuomojama žeme susiję mokesčiai.

(224) Kaip matyti iš įmonės „Uus Maa“ ataskaitos, nuomininko pareiga investuoti ne mažiau kaip […] EEK ([…] EUR) per metus į agromelioracijos sistemų atnaujinimą buvo nustatyta tuo metu, kai tokie įpareigojimai nebuvo įprasti. Todėl tai buvo nemažas įpareigojimas nuomininkui, neskaitant nuomos mokesčio. Valstybei tai buvo akivaizdžiai naudingas ir svarbus įpareigojimas, todėl jis neišvengiamai susijęs su nuomos mokesčiu.

(225) Dėl nuomininko žemės priežiūros ir jos dirvožemio kokybės gerinimo išlaidų įmonė „Tartu Agro AS“ teigia, kad šie įpareigojimai buvo svarbūs valstybei išnuomojant žemę ilgesniam laikotarpiui. Nors nuomininkas yra suinteresuotas dirvožemio derlingumo didinimu, tai yra naudinga ir valstybei, nes yra didinama žemės vertė. Vykdydama įsipareigojimus, įmonė „Tartu Agro AS“ patyrė […] EEK ([…] EUR) dydžio išlaidas per metus.

(226) Dėl įmonės „Tartu Agro AS“ privatizavimo ir susijungimo įmonė „Tartu Agro AS“ teigia, kad:

a) Estijos valdžios institucijos siekė gauti kuo didesnį pelną, organizuodamos žemės nuomos konkursą kaip atrankinį konkursą, siekdamos užtikrinti, kad įmonė „Tartu Agro AS“ ir toliau vykdytų žemės ūkio gamybos veiklą ir išlaikytų vertę, kuri priklausė nuo jos gebėjimo naudoti nuomojamą žemę;

b) įmonės „Tartu Agro AS“ gebėjimas naudoti nuomojamą žemę buvo būtina sąlyga jos veiklai ir vertei užtikrinti;

c) privatizavimo ir susijungimo metu įmonės „Tartu Agro AS“ vertė buvo grindžiama nuomos sutarties verte;

d) bet koks neįprastas ekonominis pranašumas, gautas dėl nuomos sutarties, padidino įmonės „Tartu Agro AS“ pardavimo kainą.

(227) Todėl įmonė „Tartu Agro AS“ teigia, kad:

a) Estija veikė kaip privatus investuotojas, nes siekė gauti kuo didesnį pelną išnuomodama žemę savo subjektui mažesne nei rinkos kaina ir vėliau parduodama to subjekto akcijas, ir

b) įmonės „Tartu Agro AS“ akcijų pirkimas ir vėlesnis jos susijungimas panaikino bet kokį ekonominį pranašumą, kuris buvo suteiktas nuomos sutartimi ir kuris buvo įtrauktas į kainą, kurią įmonė „OÜ Tartland“ sumokėjo įsigydama įmonę „Tartu Agro AS“, todėl įmonė „Tartu Agro AS“ būtų grąžinusi Estijos valstybei nuomos sutartimi suteiktą pranašumą.

(228) Be to, įmonė „Tartu Agro AS“ teigia, kad galimai valstybės pagalbai būtų taikoma išimtis ir ji būtų suderinama su vidaus rinka arba būtų *de minimis* pagalba, būtent dėl ekonominių sąlygų, kuriomis buvo sudaryta nuomos sutartis, ir dėl to, kad įmonė „Tartu Agro AS“ veikė kaip EBPO reikalavimus atitinkanti sėklų dauginimo įmonė ir kaip Estijos gyvybės mokslų universiteto mokymosi ir bandymų bazė.

(229) Įmonė „Tartu Agro AS“ paaiškina, kad ji yra strategiškai svarbi Estijos Vyriausybei, nes buvo paskirta sėklų centru ir ministerijos mokymų ir bandymų vieta. Tokiomis aplinkybėmis 1997 m. spalio 13 d. EBPO sėklų sistemos taryba priėmė sprendimą priimti Estiją į EBPO sėklų sistemas, o įmonė „Tartu Agro AS“ buvo įtraukta į EBPO sėklų auginimo sistemą. Taigi įmonei „Tartu Agro AS“ teko svarbus sėklų centro vaidmuo užtikrinant sertifikuotų sėklų dauginimą ir valstybės sėklų rezervo išlaikymą.

(230) Be to, įmonė „Tartu Agro AS“ veikia kaip Estijos gyvybės mokslų universiteto mokymų ir bandymų vieta veterinarijos, gyvulininkystės, gyvūnų genetikos, gyvūnų veisimo ir bendradarbiavimo augalų apsaugos srityse. Todėl įmonė „Tartu Agro AS“ yra vertinga Estijos Vyriausybei siekiant ugdymo tikslų.

(231) Be to, įmonė „Tartu Agro AS“ mano, kad Žemės valdybos statistiniai duomenys yra netinkami palyginimui su nuomojama žeme. Šie statistiniai duomenys yra apibendrinti ir juose neatsižvelgiama į konkrečias nagrinėjamos žemės savybes. Tiek ariamosios žemės nuomos mokestis, tiek dirvožemio kokybė taip pat priklauso nuo veiksnių, kurie nebuvo įtraukti į analizę. Įmonės „Tartu Agro AS“ teigimu, Žemės valdyba neteikia informacijos apie nuomojamos žemės kokybę, o tik pažymi vidutinę svertinę nuomojamos žemės ūkio paskirties žemės kokybę, nenurodydama atitinkamo laikotarpio. Be to, Žemės valdybos nuomos sutarčių iš esmės negalima lyginti su nagrinėjama sutartimi, nes jose paprastai nenumatomi papildomi nuomininkų įsipareigojimai, kaip yra šioje sutartyje.

(232) Įmonė „Tartu Agro AS“ taip pat teigia, kad įmonės „Domus“ ataskaitoje neatsižvelgiama į žemės, dėl kurios sudaryta nuomos sutartis, pobūdį. Ataskaitoje pateiktas vertinimas skirtas tik aukciono arba pardavimo / nuomos pradinei kainai nustatyti ir nėra tinkamas naudoti vykdant valstybės pagalbos procedūrą. Ataskaitoje nesistengiama atlikti nagrinėjamos nuomos rinkos kainos per visą sutarties galiojimo laikotarpį *ex post* vertinimo. Be to, vienas iš vertinimo šaltinių, kuriais remiamasi ataskaitoje, yra Žemės valdybos sandorių duomenų bazė, kurios negalima palyginti su nagrinėjama nuomojama žeme.

## 5. PRIEMONIŲ VERTINIMAS

### 5.1. Laiko momentai ir laikotarpiai, svarbūs valstybės pagalbos buvimui įvertinti

(233) Atsižvelgiant į tai, kad nuomos sutartis buvo pasirašyta prieš Estijai įstojant į Europos Sąjungą (2000 m. lapkričio 16 d.), 25 metų laikotarpiui ir buvo kelis kartus keičiama, pirmiausia reikia nustatyti, kada ir kokiais laikotarpiais buvo suteikta valstybės pagalba.

(234) Valstybės pagalbos kontrolė ir valstybės pagalbos ES teisinė sistema Estijai tapo privaloma 2004 m. gegužės 1 d., t. y. Estijos įstojimo į Europos Sąjungą dieną (toliau – įstojimas). Pirminė nuomos sutartis buvo pasirašyta ir pradėta įgyvendinti prieš Estijai įstojant į Europos Sąjungą, tačiau, atsižvelgiant į jos trukmę, nuomos sutartis su pakeitimais galioja po įstojimo (55 konstatuojamoji dalis). Dėl pirminės nuomos sutarties pakeitimų buvo susitarta po įstojimo į ES, o nuomos sutartis vis dar galioja iki 2025 m.

(235) Dėl įmonės „Tartu Agro AS“ teiginių, nurodytų 228–230 konstatuojamosiose dalyse, Komisija pripažįsta, kad iki Estijos įstojimo į ES Estijoje buvo sudaryta mažai ariamosios žemės nuomos sutarčių ir kad įmonė „Tartu Agro AS“ iš pradžių (vietoje kuo didesnio pelno) turėjo sėklų auginimo ir mokslinių tyrimų tikslą (30 konstatuojamoji dalis) ir kad į pirminę nuomos sutartį ir pirkimo–pardavimo sutartį buvo įtrauktos sąlygos, kuriomis siekiama užtikrinti žemės ūkio veiklos tęstinumą ir nuomojamos žemės kokybę (44 konstatuojamoji dalis). Tačiau Komisija pažymi, kad klausimas, ar pirminė nuomos sutartis buvo suderinama su vidaus rinka jos pasirašymo dieną arba bet kurią kitą dieną iki Estijos įstojimo į Europos Sąjungą, nepatenka į šios procedūros taikymo sritį, nes, kaip nurodyta 234 konstatuojamojoje dalyje, valstybės pagalbos taisyklės Estijoje taikomos tik nuo jos įstojimo į Europos Sąjungą ([37]). Vadinasi, įtariamo pranašumo buvimas turi būti grindžiamas sutarties ypatybėmis Estijos įstojimo į Europos Sąjungą dieną.

(236) Dėl to, kada įtariama pagalba buvo suteikta įmonei „Tartu Agro AS“, Komisija pažymi, kad, nors pirminė nuomos sutartis buvo pasirašyta 2000 m., nuo 2004 m. jos sąlygos buvo kelis kartus keičiamos (28 konstatuojamosios dalies b punktas, 75–82 konstatuojamosios dalys). Be to, pagal pirminę nuomos sutartį nuomos mokesčio dydis turėjo būti peržiūrimas kartą per metus, o nuomos sutartyje buvo numatyta galimybė tam tikromis sąlygomis padidinti nuomos mokestį. Visų pirma, pirminėje nuomos sutartyje buvo numatyta pakeitimo galimybė, kai pakeitimą lemia teisės aktai (62 ir 64 konstatuojamosios dalys). Todėl nuo 2004 m. mokami nuomos mokesčiai nėra vien tik pirmine nuomos sutartimi pagrįstų teisių įgyvendinimas.

(237) Vadinasi, pagalba buvo teikiama kiekvieną kartą, kai Estija nukrypdavo nuo įprastos rinkos elgsenos, o tai atsitiko 2000 m. pasirašant pirminę nuomos sutartį ir jos nepakeitus 2004 m., kai Estija įstojo į Europos Sąjungą, taip pat tada, kai buvo persvarstomas nuomos mokestis.

(238) Tiksliau po įstojimo pagalba buvo suteikta šiomis dienomis:

1) 2005 m. sausio 14 d. (77 konstatuojamoji dalis);

2) 2007 m. kovo 21 d. (78 konstatuojamoji dalis);

3) 2009 m. gegužės 12 d., kai dar kartą padidinus nuomos mokestį buvo nustatyti papildomi įmonės „Tartu Agro AS“ įsipareigojimai (79 konstatuojamoji dalis).

(239) Galiausiai, priėmus pirminį sprendimą, kuriuo nustatyta, kad Estija suteikė valstybės pagalbą įmonei „Tartu Agro AS“ neteisėtai, pažeisdama SESV 108 straipsnio 3 dalį, Estija turėjo nutraukti priemones (žr. 15 konstatuojamąją dalį). Todėl 2020 m. gruodžio 29 d. Estija vienašališkai pakeitė nuomos sutarties sąlygas (žr. 81–82 konstatuojamąsias dalis) atgaline data padidindama nuomos mokestį. Todėl nuo 2020 m. nuomos sąlygos yra ne tos, dėl kurių susiderėjo sutarties šalys, o tos, kurios buvo nustatytos įgyvendinus pirminį sprendimą. Nuomos sutartis, kuri buvo peržiūrėta siekiant laikytis pirminio sprendimo, nepatenka į šio sprendimo taikymo sritį (žr. 29 konstatuojamąją dalį).

([37]) 2015 m. spalio 1 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Electrabel SA ir Dunamenti Erőmű Zrt / Europos Komisija*, C-357/14 P, ECLI:EU:C:2015:642, 65–67 punktai.

(240) Komisija daro išvadą, kad laikotarpis, kuriam taikomas šis sprendimas, yra nuo Estijos įstojimo į Europos Sąjungą momento (2004 m. gegužės 1 d.) iki 2019 m. gruodžio 31 d.

### 5.2. **Pagalbos buvimas – SESV 107 straipsnio 1 dalies taikymas**

(241) Pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį, „[i]šskyrus tuos atvejus, kai Sutartys nustato kitaip, valstybės narės arba iš jos valstybinių išteklių bet kokia forma suteikta pagalba, kuri, palaikydama tam tikras įmones arba tam tikrų prekių gamybą, iškraipo konkurenciją arba gali ją iškraipyti, yra nesuderinama su vidaus rinka, kai ji daro įtaką valstybių narių tarpusavio prekybai“.

(242) Vadinasi, kad priemonė būtų laikoma pagalba pagal tą straipsnio dalį, turi būti įvykdytos visos šios sąlygos: i) priemonė turi būti priskirtina valstybei ir finansuojama iš valstybinių išteklių; ii) ja tam tikroms įmonėms turi būti suteikiamas pranašumas; iii) tas pranašumas turi būti atrankusis ir iv) priemone turi būti iškraipoma konkurencija arba keliama jos iškraipymo grėsmė ir turi būti daromas poveikis valstybių narių tarpusavio prekybai.

#### 5.2.1. *Valstybiniai ištekliai ir priskyrimas valstybei*

(243) Taikant SESV 107 straipsnio 1 dalį, valstybė reiškia visas valstybės administracijos įstaigas: nuo centrinės valdžios iki savivaldybės lygmens valdžios. Nagrinėjama žemė priklauso valstybei (žr. 58 konstatuojamąją dalį), o ministerija ją nuomoja (32 konstatuojamoji dalis). Oficialus pranešimas apie konkursą dėl žemės nuomos (43 konstatuojamoji dalis) buvo paskelbtas remiantis valdžios institucijos sprendimu. Vėliau pirminės sutarties sudarymas, jos pakeitimas ir valstybės teisių pagal šią sutartį įgyvendinimas taip pat grindžiamas asmenų ar institucijų, įgaliotų veikti valstybės vardu, veiksmais. Taigi priemonės yra priskirtinos valstybei ir jos buvo finansuojamos iš valstybinių išteklių, nes bet koks įtariamas nuomos mokestis, dėl kurio susitarta mažesnėmis nei rinkos kainomis, yra valstybinių išteklių perdavimas negautų pajamų forma ([38]), ([39]).

#### 5.2.2. *Įmonė*

(244) Kad priemonės galėtų būti laikomos valstybės pagalba pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį, jomis įmonei turi būti suteiktas pranašumas. Įmonės yra ekonominę veiklą vykdantys subjektai, nepaisant jų teisinio statuso ir finansavimo būdo.

(245) Tai, kad 2000 m. liepos 6 d., kai buvo oficialiai paskelbta apie konkursą (43 ir 48 konstatuojamosios dalys), įmonė „Tartu Agro AS“ buvo valstybinė akcinė bendrovė, nėra svarbu, nes Sąjungos teisinė tvarka yra neutrali turto nuosavybės sistemos atžvilgiu.

(246) Ekonominė veikla – tai veikla, kurią sudaro prekių ar paslaugų siūlymas rinkoje. Priemonės skirtos įmonei „Tartu Agro AS“, kuri gamina ir parduoda žemės ūkio produktus (27 konstatuojamoji dalis). Taigi ji yra įmonė pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį. Privatizavimas (70 konstatuojamoji dalis) ar vėlesnis susijungimas (74 konstatuojamoji dalis) neturėjo įtakos pagalbos gavėjo, kaip įmonės, pobūdžiui, nes po šių įvykių buvo tęsiama ta pati ekonominė veikla. Analogiškai tai, kad įmonė „Tartu Agro AS“ veikia kaip Estijos Vyriausybės sėklų centras ir kaip ministerijos bei Estijos gyvybės mokslų universiteto mokymų ir bandymų vieta (228 ir 229 konstatuojamosios dalys), nekelia abejonių dėl jos, kaip įmonės, pobūdžio. Nors tam tikromis aplinkybėmis Vyriausybės sėklų centro ir universiteto mokymų ir bandymų vietos veikla gali būti laikoma neekonomine veikla, vis dėlto, kai žemė išnuomojama subjektui, kuris vykdo ir ekonominę, ir, kaip įtariama, neekonominę veiklą, pranašumas iš esmės naudingas abiejų rūšių veiklai. Taip yra todėl, kad neįmanoma užtikrinti, jog išnuomotos žemės dalys būtų naudojamos tik ekonominiais arba neekonominiais tikslais, o net jei tai būtų įmanoma, tai nepanaikintų kryžminio subsidijavimo rizikos. Pagrindinė įmonės „Tartu Agro AS“ veikla neabejotinai yra ekonominė veikla, susijusi su žemės ūkio produktų gamyba ir prekyba (27 ir 284 konstatuojamosios dalys). Todėl priemonių gavėjas, t. y. įmonė „Tartu Agro AS“, visą tiriamąjį laikotarpį buvo įmonė.

([38]) 2000 m. gegužės 16 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Prancūzijos Respublika / Ladbroke Racing Ltd ir Komisija*, C-83/98 P, ECLI:EU:C:2000:248, 50 punktas.

([39]) Taip pat žr. 2015 m. spalio 28 d. Bendrojo Teismo sprendimo *Hammar Nordic Plugg AB / Europos Komisija*, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, 112 punktą.

5.2.3. *Pranašumo sąvoka*

(247) Kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje, pranašumas – tai bet kokia ekonominė nauda, kurios įmonė nebūtų gavusi įprastomis rinkos sąlygomis ([40]), t. y. be valstybės intervencijos ([41]). Kad priemonė būtų pagalba, ja pagalbos gavėjui turi būti suteiktas pranašumas, dėl kurio jis nepatirtų įprastų išlaidų. Taikant SESV 107 straipsnio 1 dalį, pranašumo sąvoka apima ne tik teigiamą naudą, pavyzdžiui, subsidijas, bet ir intervencines priemones, kuriomis įvairiomis formomis sumažinamos išlaidos, kurios įprastai būtų įtrauktos į pagalbą gaunančios įmonės biudžetą ([42]).

(248) Valstybės pagalba laikomos priemonės, kuriomis, kad ir kokia būtų jų forma, gali būti tiesiogiai ar netiesiogiai palaikomos tam tikros įmonės arba kurios laikytinos ekonominiu pranašumu, kurio įmonė gavėja nebūtų įgijusi įprastomis rinkos sąlygomis ([43]). Pranašumo esama tada, kai valstybės intervencija pagerina įmonės finansinę padėtį taip, kad ji skiriasi nuo įprastų rinkos sąlygų. Tai galima įvertinti palyginus įmonės finansinę padėtį po priemonės taikymo su finansine padėtimi, kuri būtų buvusi, jei priemonės nebūtų buvę ([44]).

(249) Turto ar paslaugų suteikimas palankiomis sąlygomis gali būti valstybės pagalba pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį ([45]). Ši nuostata taip pat taikoma, kai valdžios institucijos nuomoja turtą mažesnėmis nei rinkos kainomis ir gali suteikti nuomininkui ekonominį pranašumą. Žemės nuoma už, kaip įtariama lengvatinę kainą, prilygsta valdžios institucijos vykdomam žemės pardavimui įmonei ([46]). Šiuo atveju reikia patikrinti, ar įtariamo pagalbos gavėjo sumokėta kaina atitinka kainą, kurios jis nebūtų gavęs įprastomis rinkos sąlygomis. Šiomis aplinkybėmis pranašumas yra lygus faktinės gavėjo sumokėtos kainos ir kainos, kurią jis tuo metu būtų turėjęs sumokėti įprastomis rinkos sąlygomis, skirtumui ([47]).

(250) Atsižvelgdama į tai, Komisija atlieka sudėtingą ekonominį vertinimą. Šiuo atžvilgiu Komisija turi galėti pakankamai tiksliai įvertinti priemonių vertę ir atitinkamai nustatyti kainą, kuri būtų kuo artimesnė rinkos vertei ([48]).

([40]) 1996 m. liepos 11 d. Teisingumo Teismo sprendimas *SFEI ir kt.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60 ir 61 punktai.

([41]) 1996 m. liepos 11 d. Teisingumo Teismo sprendimas *SFEI ir kt.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60 punktas; 1999 m. balandžio 29 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Ispanija / Komisija*, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, 41 punktas.

([42]) 2022 m. lapkričio 17 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Volotea SA ir easyJet Airline Co. Ltd / Europos Komisija*, sujungtos bylos C-331/20 P ir C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, 104 punktas; 2020 m. gegužės 7 d. Teisingumo Teismo sprendimas *BTB Holding Investments SA ir Duferco Participations Holding SA / Europos Komisija ir Foreign Strategic Investments Holding (FSIH)*, C-148/19 P, ECLI:EU:C:2020:354, 45 punktas.

([43]) 2019 m. spalio 24 d. Bendrojo Teismo sprendimas *Autostrada Wielkopolska S.A. / Europos Komisija*, T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, 31 punktas. Žr. 2010 m. rugsėjo 2 d. Sprendimo *Komisija / Deutsche Post*, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, 40 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją, ir 2017 m. birželio 27 d. Sprendimo *Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania*, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, 65 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją.

([44]) 1974 m. liepos 2 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Italija / Komisija*, 173/73, ECLI:EU:C:1974:71, 13 punktas.

([45]) 1996 m. liepos 11 d. Sprendimas *SFEI ir kt.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 59 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija; 2010 m. liepos 1 d. Sprendimas *ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni / Komisija*, T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, 57 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija ir 2012 m. vasario 28 d. Sprendimas *Land Burgenland / Komisija*, T-268/08 ir T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, 47 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija.

([46]) 2022 m. liepos 13 d. Bendrojo Teismo sprendimas *Tartu Agro / Komisija*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 37 punktas.

([47]) 2015 m. gruodžio 9 d. Sprendimas *Graikija ir Ellinikos Chrysos / Komisija*, T-233/11 ir T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, 79 punktas.

([48]) 2015 m. gruodžio 9 d. Bendrojo Teismo sprendimas *Graikijos Respublika ir Ellinikos Chrysos AE Metalleion kai Viomichanias Chrysou / Europos Komisija*, T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, 131 punktas.

(251) Jei toks sandoris, kaip turto nuoma, sudaromas įvykdžius konkurencinį, skaidrų, nediskriminacinį ir besąlyginį konkursą, atitinkantį SESV principus dėl viešųjų pirkimų ([49]), apskritai galima daryti prielaidą, kad toks sandoris atitinka rinkos sąlygas, jei buvo taikomi tinkami nuomininko atrankos kriterijai ([50]). ([51]).

(252) Siekdama nustatyti, ar nuomos sutartis yra pagalba, Komisija turi taikyti rinkos ekonomikos veiklos vykdytojo principą (žr. 5.2.3.2 skirsnį) ir nustatyti, ar įtariamo pagalbos gavėjo sumokėta kaina atitinka pardavimo kainą, kurią tikriausiai būtų nustatęs privatus investuotojas, veikiantis įprastomis konkurencijos sąlygomis ([52]).

(253) Vadinasi, norėdama įvertinti, ar esama pranašumo, Komisija pirmiausia analizuos, ar sutartis sudaryta surengus konkurencinį, skaidrų, nediskriminacinį ir besąlyginį konkursą, paskui – rinkos ekonomikos veiklos vykdytojo principo taikymo vertinimo rezultatus.

#### 5.2.3.1. Žemės nuoma ir konkursas

(254) Jei toks sandoris, kaip turto nuoma, sudaromas įvykdžius konkurencinį, skaidrų, nediskriminacinį ir besąlyginį konkursą, atitinkantį SESV principus dėl viešųjų pirkimų ([53]), apskritai galima daryti prielaidą, kad toks sandoris atitinka rinkos sąlygas, jei buvo taikomi tinkami nuomininko atrankos kriterijai ([54]). ([55]). Taigi sandorio atitiktį rinkos sąlygoms galima tiesiogiai nustatyti, jei jis buvo sudarytas surengus konkurencinį, skaidrų, nediskriminacinį ir besąlyginį konkursą. Kita vertus, jei šių sąlygų nebuvo laikomasi vykdant konkursą iki nuomos sutarties sudarymo, tai jau savaime yra aiškus pranašumo požymis, kuris taip pat turi įtakos nuomos sutarties sąlygų aiškinimui ir nuomos mokesčio nustatymui.

(255) Sprendime pradėti procedūrą Komisija išreiškė abejonių, ar žemės nuomos konkursas buvo skaidrus, nediskriminacinis ir besąlyginis.

(256) Šiuo atveju oficialiame pranešime apie konkursą dėl nuomos buvo reikalavimas tęsti įmonės „Tartu Agro AS“ žemės ūkio veiklą (44 konstatuojamoji dalis).

(257) Dėl konkurso procedūros sąlygiškumo, konkursas yra besąlyginis, kai galimas pirkėjas gali iš esmės laisvai įsigyti parduodamą turtą, prekes ar paslaugas ir naudoti juos savo tikslais, nesvarbu, ar jis užsiima tam tikru verslu, ar ne. Nuomos konkurso atveju tai reiškia, kad nuomininkas turi turėti galimybę laisvai naudotis atitinkama žeme bet kokiais tikslais.

(258) Jeigu nustatoma sąlyga, kad pirkėjas arba nuomininkas valdžios institucijų naudai arba dėl bendrojo viešojo intereso turi prisiimti specialius įsipareigojimus, kurių privatus pardavėjas nebūtų reikalavęs (išskyrus įsipareigojimus, kylančius iš bendrosios nacionalinės teisės ar planavimo institucijų sprendimo), konkursas negali būti laikomas besąlyginiu ([56]).

([49]) 2000 m. gruodžio 7 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62 punktas; 2001 m. gruodžio 3 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20 punktas. Taip pat žr. Komisijos aiškinamąjį komunikatą dėl Bendrijos teisės, taikomos sudarant sutartis, kurioms netaikomos arba tik iš dalies taikomos viešųjų pirkimų direktyvos, (OL C 179, 2006 8 1, p. 2).

([50]) 2022 m. lapkričio 17 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd / Europos Komisija*, sujungtos bylos C-331/20 P ir C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, 128 punktas.

([51]) Komisijos pranešimo dėl SESV 107 straipsnio 1 dalyje vartojamos valstybės pagalbos sąvokos (toliau – Pranešimas dėl valstybės pagalbos sąvokos) 89 punktas (OL C 262, 2016 7 19, p. 1).

([52]) 2010 m. gruodžio 16 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG / BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 34 punktas.

([53]) 2000 m. gruodžio 7 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62 punktas; 2001 m. gruodžio 3 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20 punktas. Taip pat žr. Komisijos aiškinamąjį komunikatą dėl Bendrijos teisės, taikomos sudarant sutartis, kurioms netaikomos arba tik iš dalies taikomos viešųjų pirkimų direktyvos, (OL C 179, 2006 8 1, p. 2).

([54]) 2022 m. lapkričio 17 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd / Europos Komisija*, sujungtos bylos C-331/20 P ir C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, 128 punktas.

([55]) Pranešimo dėl valstybės pagalbos sąvokos 89 punktas.

([56]) Pranešimo dėl valstybės pagalbos sąvokos 94 punktas.

(259) Estijos valdžios institucijų teigimu, 44 konstatuojamojoje dalyje nurodytu reikalavimu buvo siekiama tęsti ne visą įmonės „Tartu Agro AS“ veiklą, o tik konkrečiai jos žemės ūkio gamybos veiklą.

(260) Komisija pažymi, kad pranešime apie konkursą nebuvo nurodyta, kad potencialus konkurso dalyvis turės dauginti ir saugoti tam tikras sėklas, nes jame buvo nurodyta tik tai, kad išnuomojus žemę reikės tęsti vienos konkrečios įmonės – „Tartu Agro AS“ – žemės ūkio veiklą. Komisija mano, kad tai yra viena iš konkurso sąlygų. Aplinkybės, kad vienintelis reikalavimus atitinkantis konkurso dalyvis galiausiai buvo ta pati įmonė, patvirtina, kad konkursas buvo specialiai pritaikytas, šališkas ir todėl sąlyginis.

(261) Be to, nustatant reikalavimą, kad žemė išnuomojama tik tada, jeigu bus tęsiama tam tikros įmonės žemės ūkio gamybos veikla, aiškiai ribojama, kaip potencialus konkurso dalyvis naudos žemę. Taigi, kalbant apie galimybę gauti kuo didesnį nuomos mokestį iš ekonominės veiklos nuomojant žemės ūkio paskirties žemę, Estija veikė ne kaip privatus rinkos dalyvis, o kaip valdžios institucija, siekianti politinių tikslų. Šių apribojimų netaikęs privatus rinkos dalyvis būtų galėjęs gauti daugiau pasiūlymų ir užsitikrinti didesnį nuomos mokestį.

(262) Taigi Komisija daro išvadą, kad konkursas nebuvo skaidrus.

(263) Remiantis tuo, kas išdėstyta pirmiau, žemės nuomos konkursas neatitiko 254 konstatuojamojoje dalyje nurodytų sąlygų, būtinų norint padaryti išvadą, kad sandoris atitiko rinkos sąlygas.

5.2.3.2. Rinkos ekonomikos veiklos vykdytojo principas

(264) Valstybės narės gali įsikišti į rinką, tačiau SESV 107 straipsnio 1 dalyje nustatytas draudimas netaikomas, jei jų intervencija atitinka racionalaus ir pelno siekiančio privataus rinkos dalyvio, veikiančio panašiomis aplinkybėmis įprastomis rinkos sąlygomis, elgesį. Kitaip tariant, viešųjų įstaigų vykdomais ekonominiais sandoriais ar investicijomis nesuteikiama jokio pranašumo kitai sandorio šaliai, jeigu tie sandoriai vykdomi įprastomis rinkos sąlygomis ([57]).

(265) Taikant rinkos ekonomikos veiklos vykdytojo principą, viešųjų įstaigų elgesys turėtų būti lyginamas su panašių privačių ekonominės veiklos vykdytojų elgesiu įprastomis rinkos sąlygomis siekiant nustatyti, ar tokių įstaigų vykdomi ekonominiai sandoriai nesuteikia pranašumo kitai sandorio šaliai. Viešųjų įstaigų vykdomais ekonominiais sandoriais kitai sandorio šaliai nesuteikiama jokio pranašumo, todėl jie nelaikomi pagalba, jeigu tie sandoriai vykdomi įprastomis rinkos sąlygomis.

(266) Ar valstybės intervencija atitinka rinkos sąlygas, turi būti vertinama *ex ante*, atsižvelgiant į tuo metu, kai buvo priimtas sprendimas dėl šios intervencijos, turėtą informaciją ([58]). Faktiškai bet kuris apdairus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas paprastai pats atlieka projekto strategijos ir finansinių perspektyvų *ex ante* vertinimą ([59]). Apdairus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas paprastai *ex ante* įvertina savo intervencines priemones taikydamas kelias skirtingas metodikas.

(267) Taikydama rinkos ekonomikos veiklos vykdytojo principą, Komisija vertina visą nuomos sutartį ir jos pakeitimus, kad nustatytų, ar ministerija veikė kaip racionalus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas rinkos ekonomikos sąlygomis. Vertindama nagrinėjamas priemones, Komisija nagrinėja visas svarbias priemonių savybes ir jų aplinkybes ([60]).

([57]) 1996 m. liepos 11 d. Teisingumo Teismo sprendimas *SFEI ir kt.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60 ir 61 punktai.

([58]) 2012 m. birželio 5 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Komisija / EDF*, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, 83, 84, 85 ir 105 punktai; 2002 m. gegužės 16 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Prancūzija / Komisija (Stardust)*, C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, 71 ir 72 punktai; 1998 m. balandžio 30 d. Bendrojo Teismo sprendimas *Cityflyer Express / Komisija*, T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, 76 punktas.

([59]) 2012 m. birželio 5 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Komisija / EDF*, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, 82–85 ir 105 punktai.

([60]) Remiantis Pranešimu dėl sąvokos (82 punktas), „Norint įvertinti, ar tam tikri sandoriai atitinka rinkos sąlygas, **reikėtų atsižvelgti į visas svarbias konkrečios bylos aplinkybes**. Pavyzdžiui, gali būti išimtinių aplinkybių, dėl kurių valdžios institucijos įsigytos prekės ar paslaugos gali nebūti laikomos įsigytomis rinkos sąlygomis, net jei tas prekes ar paslaugas ji įsigijo rinkos kainomis“. Paryškinta papildomai.

(268) Todėl Komisija mano, kad nagrinėjamoje byloje, be sutarto metinio nuomos mokesčio, ji taip pat turi atsižvelgti į kitas sutarties ypatybes, pavyzdžiui, į aplinkybes, kuriomis buvo priimta priemonė, tuo metu vyravusią panašių sandorių rinkos kainą, nuomojamos žemės dydį ir kokybę, pajamas iš skirtingų išnuomotos žemės dalių, trukmę, finansinius įsipareigojimus, nuomos sutarties sąlygas, kuriomis nustatytos nuomos sutarties pakeitimo sąlygos, ir į tai, kaip buvo užtikrinamas nuomos sutarties vykdymas (75–84 konstatuojamosios dalys). Atsižvelgdama į tai, Komisija pažymi, kad Estijos valdžios institucijos nepateikė jokių patvirtinamųjų dokumentų, iš kurių būtų galima spręsti, kad Estijos valdžios institucijos būtų atlikusios *ex ante* vertinimą, ar pirminė nuomos sutartis ir jos pakeitimai buvo vykdomi įprastomis rinkos sąlygomis ir buvo išnaudos visos galimybės gauti kuo didesnį pelną.

(269) Atsižvelgdama į jurisprudenciją ([61]), Komisija vertina, ar priemonės gali būti laikomos racionaliomis ekonominiu, komerciniu ir finansiniu požiūriu, turint omenyje jų pelningumo perspektyvas trumpuoju ar ilgesniuoju laikotarpiu ir kitus su jomis susijusius komercinius ar ekonominius interesus. Privataus veiklos vykdytojo veiksmus iš esmės lemia pelningumo perspektyvos. Taigi, jei viešojo veiklos vykdytojo intervencija įmonės naudai nėra grindžiama pelningumo perspektyvomis, ji negali būti laikoma atitinkančia rinkos ekonomikos veiklos vykdytojo principą.

(270) Nagrinėjamoje byloje dėl 25 metų trukmės be jokių indeksavimo sąlygų (žr. 62 konstatuojamąją dalį) Komisija pažymi, kad racionalus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas gali teikti pirmenybę pelningumo perspektyvoms ilguoju laikotarpiu, tačiau tam reikėtų tinkamos kompensacijos už riziką ir laiko vertę.

(271) Kalbant apie priemonių taikymo aplinkybes, Komisija pažymi, kad priemones sudaro Estijos valdžios institucijų veiksmai įvairiais laikotarpiais per 25 sutarties galiojimo metus. Komisija pažymi, kad atliekant vertinimą svarbūs įrodymai yra informacija, kuri buvo žinoma, ir pokyčiai, kuriuos buvo galima numatyti tuo metu, kai Estijos valdžios institucijos priėmė sprendimus.

(272) Komisija pažymi, kad nagrinėjamoje byloje Estijos įstojimo į ES poveikis žemės ūkio sektoriaus nuomos mokesčiams nebuvo numatytas sudarant pirminę nuomos sutartį. Vadinasi, vien tai, kad rinkos nuomos mokestis padidėja per 25 nuomos sutarties galiojimo metus, nereiškia, kad nuomos sutartimi suteikiamas pranašumas.

(273) Be to, kalbant apie aplinkybes, Komisija taip pat pažymi, kad šalių argumentai dėl padėties pirminės nuomos sutarties sudarymo metu arba Tartu valstybinio ūkio svarbos nėra labai aktualūs, kai Komisija vertina, ar ministerija, vykdydama nuomos sutartį po Estijos įstojimo į ES, veikė kaip racionalus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas sudarydama ekonominį sandorį dėl įmonės (žr. 246 konstatuojamąją dalį).

(274) Atsižvelgdama į tai, kad susitariant dėl mažo pirminio nuomos mokesčio nebuvo pakankamai atsižvelgta į trukmę ir kad Estijos valdžios institucijos neišnaudojo visų savo galimybių didinti nuomos mokestį, kurias suteikė pirminė nuomos sutartis (403 ir 455–456 konstatuojamosios dalys), Komisija mano, kad racionalus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas nebūtų sudaręs 25 metų nuomos sutarties, į kurią neįtraukta indeksavimo sąlyga arba kitos nuostatos, leidžiančios vienašališkai arba automatiškai kasmet didinti nuomos mokestį be šalių susitarimo.

(275) Hipotetinis racionalus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas, esantis panašioje padėtyje, nebūtų turėjęs ekonominio pagrindo sutartyje numatyti tokią ilgą trukmę. Vien tai, kad nuomojamos žemės kokybė dėl aktyvaus ūkininkavimo išlieka ar net pagerėja, nepateisina 25 metų trukmės, nes tokį patį teigiamą poveikį nuomojamos žemės kokybei buvo galima pasiekti ir trumpesne nuomos sutartimi bei panašiomis sąlygomis, kokias taikė Žemės valdyba. Palyginti su įprasta rinkos praktika, nuomos sutarties trukmė yra itin ilga (žr. 130 konstatuojamąją dalį). Jau nekalbant apie tai, kad nuomotojas faktiškai negavo jokios realios naudos iš nuomininko atliktų investicijų (žr. 277 konstatuojamąją dalį ir 5.2.3.3.2.6.4 skirsnį).

([61]) 2024 m. balandžio 10 d. Bendrojo Teismo sprendimas *Komisija / Danske Slagtermestre*, T-486/18, ECLI:EU:T:2024:217, 67 punktas.

(276) Dėl sąlygų, kad nuomininkas turėjo mokėti visus su nuomos objektu susijusius mokesčius (61 konstatuojamoji dalis), Komisija mano, kad nuomotojas, kuris yra racionalus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas, būtų suinteresuotas įtraukti tokią sąlygą į nuomos sutartis, nes ši sąlyga susijusi su išlaidomis, kurias nuomotojas turi padengti pagal teisės aktus. Remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita ir Žemės valdybos duomenimis, pagal įprastą valstybinės žemės nuomos praktiką žemės mokestį moka nuomininkas (žr. 361–364 konstatuojamąsias dalis). Todėl nuomininko pareiga mokėti žemės mokesčius, kaip numatyta nagrinėjamoje nuomos sutartyje, atitinka įprastą racionalaus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojo praktiką. Tačiau Komisija pažymi, kad vertinant pranašumą lemiamą reikšmę turi tai, ar šis įpareigojimas yra papildomas įmonės „Tartu Agro AS“ įpareigojimas, palyginti su kitomis įmonėmis.

(277) Dėl įsipareigojimo padengti priežiūros išlaidas (68 konstatuojamosios dalies b punktas) Komisija mano, kad nuomotojas, kuris yra racionalus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas, nebūtų suinteresuotas į savo nuomos sutartis įtraukti tokią sąlygą, kuria vadovaujamasi nuomininko veikloje, pinigine išraiška, nes ši sąlyga susijusi su pirminiame žemės ūkio sektoriuje veikiančios įmonės veiklos išlaidomis, o ne su valstybės išlaidų mažinimu (žr. 5.2.3.3.2.6.4 skirsnį). Kalbant apie tikslą užtikrinti, kad būtų išsaugota žemės kokybė, Komisija pažymi, kad Žemės valdybos nuomos sutartyse, kurios atitinka įprastą valstybinės žemės nuomos rinkos praktiką, yra numatytos priežiūros pareigos be pinigais išreikštų įsipareigojimų. Nepriklausomai nuo to, kaip šie įsipareigojimai dėl priežiūros išlaidų buvo išreikšti nuomos sutartyje ir jos pakeitimuose, iš 5.2.3.3.2.6.4 skirsnyje pateikto vertinimo matyti, kad šios išlaidos neturėtų būti nuomos mokesčio dalis (žr. 377 ir 69 konstatuojamąsias dalis).

(278) Analogiškai ir dėl pirkimo–pardavimo sutarties (73 konstatuojamoji dalis), racionalus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas nebūtų suinteresuotas ar turėjęs pagrindo į pirkimo–pardavimo sutartį įtraukti sąlygas dėl išsamių investicijų ar vidutinio darbuotojų skaičiaus. Tokios aplinkybės buvo susijusios su valstybinės įmonės pardavimu ar privatizavimu, kai pardavėjas paprastai turėtų būti motyvuojamas pardavimo kainos dydžiu, o ne socialiniais sumetimais ar nuomininkui naudingomis investicijomis į žemę.

(279) Dėl įsipareigojimo investuoti (68 konstatuojamosios dalies a punktas), kadangi šios investicijos buvo svarbios siekiant užtikrinti žemės kokybės išsaugojimą, Komisija mano, kad racionalus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas būtų suinteresuotas pats atlikti investicijas (pagal nuomotojo praktiką ir taikytinus teisės aktuose nustatytus įpareigojimus) arba, jei jos būtų patikėtos nuomininkui, patikrinti, ar jos įgyvendintos.

(280) Šiuo klausimu Komisija primena, kad Žemės valdybos nuomos sutartyse, kurios atitinka įprastą valstybinės žemės nuomos rinkos praktiką, numatyti tik tam tikros priežiūros pareigos, tačiau be įsipareigojimų investuoti, išreikštų pinigais. Be to, Agromelioracijos įstatyme taip pat nustatyta, kad tokio pobūdžio investicijos tenka nuomotojui (180 konstatuojamoji dalis). Tačiau Komisija mano, kad vien to, jog įmonė „Tartu Agro AS“ sutiko finansuoti šias investicijas, nepakanka, kad būtų galima daryti išvadą, jog nuomos sutartis atitinka rinkos ekonomikos veiklos vykdytojo principą ([62]).

(281) Be to, Komisija pažymi, kad įsipareigojimas investuoti nebuvo vykdomas, kaip susitarė ministerija ir įmonė „Tartu Agro AS“ (99 konstatuojamoji dalis). Įmonės „Tartu Agro AS“ į agromelioracijos sistemų atnaujinimą investuota suma yra mažesnė nei sutartas įsipareigojimas investuoti. Racionalus rinkos ekonomikos veiklos vykdytojas būtų užtikrinęs, kad nuomininkas finansuotų savo įsipareigojimus taip, kaip susitarta.

(282) Komisija daro išvadą, kad racionalus rinkos ekonomikos subjektas panašiomis aplinkybėmis, kai sudaroma ilgalaikė 25 metų sutartis, būtų užtikrinęs, kad įsipareigojimas investuoti būtų įgyvendintas.

(283) Dėl teiginių, kad pirminė nuomos sutartis buvo naudojama sėklų paslaugoms įsigyti (228–230 konstatuojamosios dalys), Komisija pažymi, kad Estija, ypač tuo metu, kai įmonė „Tartu Agro AS“ veikė kaip valstybinis ūkis, galėjo turėti realų poreikį įsigyti su sėklų dauginimu ir saugojimu susijusias paslaugas ir tikrus viešosios politikos tikslus.

([62]) Šiomis aplinkybėmis 5.2.3.3.5.6.5 skirsnyje vertinama išvada, ar prie nuomos mokesčio turi būti pridedamos įsipareigojimų investuoti vykdymo išlaidos.

(284) Tačiau Komisija pažymi, kad nuomos sutartis ir įmonės „Tartu Agro“ veikla apskritai tebėra ekonominės veiklos sritis (žr. 246 konstatuojamąją dalį). Be to, Estijos valdžios institucijos nepateikė jokių patvirtinamųjų dokumentų, iš kurių būtų matyti, kad jos atliko *ex ante* analizę, ar nagrinėjamų paslaugų kainos buvo nustatytos rinkos sąlygomis ir koks būtų pageidaujamas šių paslaugų lyginamasis standartas. Be to, pirminėje nuomos sutartyje nebuvo nurodytas ar apibrėžtas konkretus įsipareigojimas dėl sėklų dauginimo ir saugojimo. Estijos valdžios institucijos nenurodė ir neįrodė, kad nagrinėjama veikla atitiktų visuotinės ekonominės svarbos paslaugų kriterijus.

(285) Vien tai, kad i) nuomos sutartyje (59 konstatuojamoji dalis), ii) įmonės „Tartu Agro AS“ žemės ūkio gamybos veiklos tęstinumo sąlygoje (43 konstatuojamoji dalis) ir iii) pirkimo–pardavimo sutartyje (73 konstatuojamosios dalies b punktas) buvo nustatyta žemės ūkio gamybos tęstinumo sąlyga, nereiškia, kad Estijos valdžios institucijos, išnuomodamos žemę, veikė ne ekonominės veiklos srityje. Nepriklausomai nuo to, kokie buvo jų motyvai sudaryti ir keisti nuomos sutartį, nuomos sutartis buvo sudaryta su įmone ir nuo Estijos įstojimo į Sąjungą momento turėjo atitikti valstybės pagalbos taisykles (289 konstatuojamoji dalis).

(286) Kaip išsamiai nurodyta tolesniuose skirsniuose, atsižvelgiant į tai, kad ministerija, t. y. viešasis veiklos vykdytojas, suteikė pirmenybę įmonei „Tartu Agro AS“ ir neatsižvelgė į pelningumo perspektyvą, nuomojamą žemę išnuomodama už palankų per mažą nuomos mokestį (457 konstatuojamoji dalis), negalima laikyti, kad ji atitinka privataus veiklos vykdytojo principą arba rinkos ekonomikos veiklos vykdytojo kriterijų. Komisija daro išvadą, kad Estija, sudarydama, keisdama ir vykdydama nuomos sutartį, neveikė kaip pelno siekiantis privatus rinkos dalyvis.

#### 5.2.3.3. Priemonių įvertinimas, palyginti su rinkos sąlygomis

##### 5.2.3.3.1. Bendrosios pastabos

(287) Nagrinėjamoje byloje įtariamu lengvatiniu nuomos mokesčiu, panašiu į nuomos mokestį, kuris vyrautų įprastomis rinkos sąlygomis, naudos gavėjui suteikiamas pranašumas. Kitaip tariant, Komisija vertina, ar Estijos valdžios institucijų nustatytas nuomos mokestis atitinka nuomos mokestį, kurį privatus veiklos vykdytojas, veikiantis įprastomis konkurencijos sąlygomis, tikriausiai būtų nustatęs, atsižvelgiant į tai, kad vienintelis svarbus įrodymas yra informacija, kuri buvo žinoma, ir pokyčiai, kuriuos buvo galima numatyti tuo metu, kai šalys sudarė ir keitė nuomos sutartį. Komisija vertina, ar nuo Estijos įstojimo į Europos Sąjungą dienos įmonės „Tartu Agro AS“ finansinė padėtis pagerėjo dėl nuomos sutarties, sudarytos ne įprastomis rinkos sąlygomis.

(288) Komisija padarė išvadą, kad pirminė nuomos sutartis nebuvo sudaryta *besąlyginio* konkurso būdu (262 konstatuojamoji dalis). Be to, sudarant pirminę nuomos sutartį įmonė „Tartu Agro AS“ nebuvo nepriklausomas (nuo valstybės) subjektas, o veikė kontroliuojama ministerijos. Vadinasi konkursas nėra tiesioginis ir konkretus sandorio, kurį sudarydamos šalys veikė savarankiškai, vadovaudamosi savo interesais ir rinkos sąlygomis, įrodymas. Šis vertinimas apima priemonių palyginimą su įprastomis rinkos sąlygomis, o įmonės „Tartu Agro AS“ finansinė padėtis po nuomos sutarties sudarymo turi būti lyginama su jos finansine padėtimi, jei priemonė nebūtų buvusi taikoma.

(289) Svarbus tik pirminės nuomos sutarties (28 konstatuojamosios dalies a punktas), jos pakeitimų (28 konstatuojamosios dalies b punktas) ir jos vykdymo (28 konstatuojamosios dalies c punktas) nuo 2004 m. gegužės 1 d., t. y. Estijos įstojimo į Europos Sąjungą dienos, iki 2019 m. pabaigos (nes tai yra laikotarpis, kuriam taikomas šis sprendimas (žr. 29 konstatuojamąją dalį)) poveikis, o ne valstybės intervencijos sudarant pirminę nuomos sutartį priežastis ar tikslas ([63]), t. y. nesvarbu, dėl kokių priežasčių ar tikslų Estijos valdžios institucijos sudarė nuomos sutartį su įmone „Tartu Agro AS“ ir ar Estijos valdžios institucijos siekė, pavyzdžiui, užtikrinti aukštos kokybės sėklų auginimą Estijoje.

([63]) 2022 m. lapkričio 17 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Volotea SA ir easyJet Airline Co. Ltd / Europos Komisija*, sujungtos bylos C-331/20 P ir C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, 106 ir 107 punktai.

(290) Komisija pažymi, kad nors 2004 m. gegužės 1 d., t. y. Estijos įstojimo į Europos Sąjungą diena, buvo iki senaties termino pabaigos (5.5.1 skirsnis), tai netrukdo Komisijai nustatyti neteisėtą pagalbą pasibaigus senaties terminui (t. y. 2004 m. rugpjūčio 14 d. (žr. 497 ir 498 konstatuojamąsias dalis) arba nacionaliniams teismams nurodyti ją susigrąžinti pagal nacionalines senaties terminų taisykles.

(291) Žemės nuoma, kuria įmonei „Tartu Agro AS“ buvo suteiktas pranašumas, buvo priskiriama ekonominės veiklos sričiai, o ne viešosios valdžios funkcijų vykdymui ar kitai valstybės neekonominei veiklai (žr. 246 konstatuojamąją dalį). Siekdama nustatyti nuomos mokesčio rinkos kainą, Komisija apskaičiuoja įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėto nuomos mokesčio ir panašaus rinkos mokesčio skirtumą, atsižvelgdama į pasirinktus elementus, kurie tiesiogiai ar netiesiogiai yra svarbūs nustatant tikrąją rinkos vertę nustatytoje rinkoje. Įvertinus toliau išvardytus elementus užtikrinamas išsamus ir tikslus nuomos mokesčio rinkos kainos nustatymas, rodantis visas atitinkamas rinkos sąlygas ir veiksnius:

a) konkurso, vykdyto iki nuomos sutarties, ypatumai (254–263 konstatuojamosios dalys);

b) trukmė (295 konstatuojamoji dalis);

c) tai, kad sutarto nuomos mokesčio suma skiriasi nuo sumos, kurią faktiškai mokėjo įmonė „AS Tartu Agro“ (296 konstatuojamoji dalis);

d) šalių finansiniai įsipareigojimai pagal nuomos sutartį (358, 364, 377 ir 390 konstatuojamosios dalys);

e) tai, kad įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėta įsipareigojimo investuoti suma skiriasi nuo sutartos numatytų investicijų sumos (91 ir 99 konstatuojamosios dalys);

f) nuostatos dėl nuomos mokesčio peržiūrėjimo (391–403 konstatuojamosios dalys);

g) šalių teisės įgyvendinimas, nes nuomos sutartis nevykdoma taip, kaip susitarta (456 konstatuojamoji dalis);

h) nuomojamos žemės dydis ir kokybė (87, 341–343 konstatuojamosios dalys) ir

i) nuomotojo, kaip valstybės, statusas ir jo poveikis rinkos kainai (5.2 skirsnis).

(292) Nuomos sutarties nuomos mokestis negali būti vertinamas atskirai, o tik įtraukiant pirmiau minėtus požymius į vertinimą. Šie veiksniai yra svarbus nuomos sutarties elementas ir negali būti neįtraukti į išsamų vertinimą siekiant nustatyti ir palyginti ją su įprastomis rinkos sąlygomis.

(293) Siekiant įvertinti, ar įmonė „Tartu Agro AS“ gavo naudos dėl lengvatinės nuomos kainos, t. y. mokėdama mažesnį nei rinkos kaina nuomos mokestį, reikia išanalizuoti 68 konstatuojamojoje dalyje nurodytus nuomos sutarties finansinius įsipareigojimus. Taigi 5.2.3.3.2.6.2 skirsnyje Komisija vertina, ar su šiais įsipareigojimais susijusios išlaidos turi būti laikomos nuomos mokesčio dalimi ir ar jos gali būti laikomos nuomotojo nuomos pajamų dalimi.

(294) Kalbant apie trukmę, Komisija pažymi, kad ilgalaikės sutarties galiojimo metu vien dėl pagrindinės rinkos kainos svyravimo (toliau – kainos rizika) pranašumas nesuteikiamas iš valstybės pagalbos perspektyvos, jei iš pradžių sutarta kaina ir vėliau po kiekvieno pakeitimo ar papildymo pritaikyta kaina buvo nustatyta atsižvelgiant į nuomos sutarties trukmę ir kainos riziką. Vien tai, kad momentinės kainos svyruoja ilgalaikės sutarties galiojimo metu, nebūtinai suteikia pranašumą, jei į kainų riziką buvo tinkamai atsižvelgta pagal įprastą rinkos praktiką (žr. 436 konstatuojamąją dalį).

(295) Vadinasi, šiuo atveju, atsižvelgdama į 25 metų trukmę, per kurią buvo atlikti keli pakeitimai, Komisija 391–400 konstatuojamosiose dalyse vertina, ar į trukmę buvo atsižvelgta tinkamai.

(296) Komisija mano, kad vertinant ir kiekybiškai nustatant pranašumą lemiamą reikšmę turi tai, kaip buvo faktiškai vykdoma ir įgyvendinama nuomos sutartis, o ne tai, dėl ko oficialiai susitarė šalys. Šiuo atveju įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai kas pusę metų mokėta nuomos mokesčio suma skyrėsi nuo sutartos nuomos mokesčio sumos. Be to, įsipareigojimas investuoti, kaip apibrėžta nuomos sutartyje, nebuvo įvykdytas. Vadinasi, siekiant įvertinti pranašumą, įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėta nuomos mokesčio suma turi būti lyginama su rinkos kainomis, o ne su nuomos mokesčiu, dėl kurio šalys susitarė, ir prie nuomos mokesčio turi būti pridedamos tik įsipareigojimo investuoti faktinio vykdymo išlaidos, kai nuomos mokestis lyginamas su nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamuoju standartu.

(297) Be to, siekiant užtikrinti, kad įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėto nuomos mokesčio suma būtų palyginama su nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamuoju standartu, metinės nuomos išmokos turi būti perskaičiuotos pagal hektarus taikant vardiklį, kuris grindžiamas nuomojamos žemės rūšį atitinkančios rūšies žeme. Šis metodas užtikrins geresnį palyginamumą.

(298) Apskritai atitiktį rinkos sąlygoms galima tiesiogiai nustatyti, kai sandoris sudarytas vykdant konkurencinį, skaidrų, nediskriminacinį ir besąlyginį konkursą, todėl Komisija 5.2.3.1 skirsnyje vertina 42–54 konstatuojamosiose dalyse apibūdintą konkursą. Kadangi konkursas, vykdytas iki nuomos sutarties, neatitiko šių sąlygų, bet buvo priklausomas nuo to, ar gavėjas toliau vykdys veiklą toje žemėje, tai jau savaime yra aiškus pranašumo požymis, kuris taip pat turi įtakos nuomos sutarties sąlygų aiškinimui ir nuomos mokesčio, kuris buvo mažesnis už rinkos kainą per visą sutarties su pakeitimais laikotarpį, vertinimui (423 konstatuojamoji dalis).

5.2.3.3.2. Nuomos mokesčio atitiktis rinkos sąlygoms

(299) Siekdama apskaičiuoti įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėto nuomos mokesčio ir mokesčio, kurį ji būtų turėjusi sumokėti įprastomis rinkos sąlygomis, skirtumą, Komisija:

a) analizuoja turimus duomenis apie žemės nuomos rinkos kainas (5.2.3.3.2.1 skirsnis) ir nustato tinkamą nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamąjį standartą (5.2.3.3.2.2 skirsnis);

b) nustato, atsižvelgdama į nuomojamos žemės kokybę (318 konstatuojamoji dalis) ir bylos aplinkybes (317 konstatuojamoji dalis), tinkamą nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamąjį standartą pirminės nuomos sutarties sudarymo metu (5.2.3.3.2.3), Estijos įstojimo į ES metu (5.2.3.3.2.4 dalis) ir nuo 2005 m. (5.2.3.3.2.5 dalis);

c) nustato plotą, kuris naudojamas kaip vardiklis, kai metiniai mokesčiai lyginami su euro už hektarą vertėmis (5.2.3.3.2.6 skirsnis), siekiant užtikrinti, kad būtų naudojami palyginami duomenys;

d) 5.2.3.3.2.6.1 skirsnyje analizuoja, kaip būtų galima atsižvelgti į pajamas, gautas už nuomojamą žemę, kuri neįtraukta į naudojamą vardiklį;

e) analizuoja ekonominį poveikį, kai į pasirinktą vardiklį neįtraukiama 100 % nuomojamo ploto, ir kaip galima atsižvelgti į pajamas, gautas iš tokio sumažinto ploto (5.2.3.3.2.6.1 skirsnis);

f) analizuoja finansinių įsipareigojimų ekonominius nuostolius ir atitiktį rinkos sąlygoms, kad nustatytų, kiek metinis nuomos mokestis turi būti pakoreguotas, kad atitiktų pasirinktą nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamąjį standartą (5.2.3.3.2.6.2 skirsnis), ir atskirai įvertina kiekvieną iš šių finansinių įsipareigojimų: i) žemės mokestį (5.2.3.3.2.6.3 skirsnis), ii) metines priežiūros išlaidas (5.2.3.3.2.6.4 skirsnis) ir iii) įsipareigojimą investuoti (5.2.3.3.2.6.5 skirsnis);

g) apskaičiuoja įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėto nuomos mokesčio ir nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto Estijos įstojimo į Europos Sąjungą dieną skirtumą, kad būtų galima daryti išvadą dėl nuomos mokesčio atitikties rinkos sąlygoms tą dieną (5.2.3.3.2.8 skirsnis);

h) apskaičiuoja įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėto nuomos mokesčio ir nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto skirtumą, kai nuomos mokestis šalių buvo koreguojamas, kad būtų galima patikrinti nuomos mokesčio atitiktį rinkos sąlygoms tais laikotarpiais (5.2.3.3.2.9 skirsnis);

i) apskaičiuoja (5.2.3.3.2.10 skirsnis) įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėto nuomos mokesčio ir nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto skirtumą nuo 2005 m.;

j) analizuoja savo išvados jautrumą (5.2.3.3.2.10.1–5.2.3.3.2.10.3 skirsniai);

k) vertina teiginį, kad įtariamas pranašumas dėl apskaičiuoto skirtumo buvo panaikintas, kai Estija pardavė turėtas įmonės „Tartu Agro AS“ akcijas (5.2.3.3.2.11 skirsnis), ir

l) pateikia išvadą dėl pranašumo buvimo (5.2.3.5 skirsnis).

(300) Be to, Komisija:

a) analizuoja trukmės ir nuostatų dėl kainų koregavimo ekonominį ir finansinį poveikį bei atitiktį rinkos sąlygoms (5.2.3.3.2.7 skirsnis);

b) 5.2.3.4 skirsnyje vertina nuomos sutarties vykdymo atitiktį rinkos reikalavimams.

5.2.3.3.2.1. Turimų nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamųjų standartų įvertinimas

(301) Kaip ir nagrinėjamoje byloje, nėra vieno šaltinio, pagal kurį būtų galima nustatyti rinkos kainą, kuri apimtų visą sutarties galiojimo laikotarpį, t. y. nuo 2000 m. iki 2025 m. (sutarties pabaiga) ar net iki 2019 m. (tiriamojo laikotarpio pabaiga). Priešingai, siekdama nustatyti teisingą rinkos lyginamąjį standartą, Komisija turi naudotis įvairiais Estijos ir įmonės „Tartu Agro AS“ pateiktais duomenimis.

(302) Siekdama nustatyti nuomojamos žemės rinkos kainą, Komisija gali pasinaudoti iki pardavimo derybų nepriklausomo eksperto atliktu vertinimu, kad nustatytų rinkos vertę, remdamasi visuotinai pripažintais rinkos rodikliais ir vertinimu ([64]). Šiuo atveju Komisija įvertino ekspertų vertinimo ataskaitas ir paprašė Estijos valdžios institucijų pateikti papildomos informacijos apie turimus rinkos lyginamuosius standartus. Be to, 2022 m. gruodžio 14 d. ir 2022 m. gruodžio 22 d. Komisija paprašė Estijos valdžios institucijų pateikti papildomos informacijos apie turimos statistinės informacijos tikslumą. Atsižvelgdamos į prašymą, Estijos valdžios institucijos pateikė daugiau duomenų apie žemės nuomos kainas.

(303) Visų pirma Estijos pateiktus duomenis apie žemės nuomos kainas sudaro du statistinių duomenų šaltiniai (Žemės valdyba ir Statistikos tarnyba) ir trys išorės ekspertų vertinimo ataskaitos (102 konstatuojamoji dalis).

(304) Dėl Statistikos tarnybos paskelbtų duomenų Komisija daro išvadą, kad jie nėra tinkamas nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas ir dėl 109, 113 ir 213–214 konstatuojamosiose dalyse paaiškintų priežasčių tai yra kainos rodiklis, kuris yra mažesnis už atitinkamas rinkos kainas, nes į duomenis įtrauktos nuomos sutartys, kurios sudarytos neatlygintinai arba pagal kurias buvo susitarta mokėti tik žemės mokestį. Be to, juose nepateikiamas valdžios institucijos nuomojamos žemės, kurios kainos, ekspertų nuomone, yra didesnės nei privačių subjektų nuomojamos žemės, įvertis dėl lengvatinių teisių toliau naudotis žeme pasibaigus nuomos terminui, t. y. pirkti žemę arba toliau ją nuomoti valstybei priėmus sprendimą. Ši išvada atitinka įmonės „Uus Maa“ ataskaitą (135 konstatuojamoji dalis). Iš jurisprudencijos matyti, kad rinkos vertės nustatymo metoduose turėtų būti atsižvelgiama į kainų atnaujinimą, kai kainos sparčiai kyla, kad faktiškai sumokėta kaina kiek įmanoma atspindėtų rinkos vertę ([65]). Komisija mano, kad Statistikos tarnybos paskelbti duomenys neatitinka šios sąlygos.

(305) Dėl įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitos (104 ir 116–118 konstatuojamosios dalys) Komisija pažymi, kad ją užsakė įmonė „Tartu Agro AS“, o Estijos valdžios institucijos ją atsiėmė, o toje ataskaitoje nenurodyta, kokį laikotarpį apėmė vertinimas.

(306) Be to, Komisija pažymi, kad įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje įvertinta patrauklioje Tartu apskrities vietoje esančios žemės ūkio paskirties žemės, kurios maždaug 90 % ploto yra naudojama, rinkos kaina, atsižvelgiant į nuomininko įsipareigojimą tikslingai investuoti (žr. 116 konstatuojamąją dalį), todėl jos kainos lyginamasis standartas nustatytas atsižvelgiant į finansinius įsipareigojimus, vietą ir sklypų dydį bei paskirtį.

([64]) Pranešimo dėl valstybės pagalbos sąvokos 103 punktas. Žr. 2022 m. liepos 13 d. Bendrojo Teismo sprendimo *Tartu Agro / Komisija*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 37 punktą, pagal kurį žemės nuoma už įtariamą lengvatinę kainą prilyginama valdžios institucijos įvykdytam žemės pardavimui įmonei.

([65]) 2010 m. gruodžio 6 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG / BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 54 punktas.

(307) Tačiau įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje neaptariama ir nepaaiškinama, kaip buvo atsižvelgta į šias vertinimui svarbias savybes, t. y. toje ataskaitoje nenurodoma, kaip buvo apskaičiuotas 104 EUR/ha įpareigojimas atlikti tikslines investicijas (116 konstatuojamoji dalis) ir kaip šis įpareigojimas turėjo įtakos vertinant įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėtą rinkos nuomos mokestį.

(308) Tai reiškia, kad Komisija mano, jog įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje nepateiktas patikimas, tikslus ir naudingas nuomojamos žemės kainos įvertis. Todėl Komisija daro išvadą, kad atliekant vertinimą negalima remtis joje pateiktu rinkos kainos įverčiu.

(309) Dėl įmonės „Uus Maa“ ataskaitos Komisija pažymi, kad joje pateikiami tikslūs rinkos kainų įverčiai laikotarpiu iki Estijos įstojimo į ES. Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pažymima, kad po įstojimo į ES kainų lygis padidėjo, o nuomos mokesčio kainų įverčiai apibendrinti kaip kainų intervalai penkerių metų laikotarpiais. Taigi, kadangi kainų intervalas rodo kainų pokyčius per laikotarpį, pateiktų kainų intervalų vidurkis nėra tikslus rinkos kainos rodiklis laiko intervalų pabaigoje ar pradžioje, ypač atsižvelgiant į kylančias kainas. Iš jurisprudencijos matyti, kad rinkos vertės nustatymo metoduose turėtų būti atsižvelgiama į kainų atnaujinimą, kai kainos sparčiai kyla, kad faktiškai sumokėta kaina kiek įmanoma atspindėtų rinkos vertę ([66]). Komisija mano, kad tai, jog įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pateikiami tik kainų intervalai po Estijos įstojimo į ES, labai sumažina įmonės „Uus Maa“ ataskaitos duomenų tikslumą analizuojant laikotarpį nuo 2005 m.

(310) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje analizė pagrįsta išsamiu įmonės „Tartu Agro AS“ nuomojamos žemės vertinimu. Be to, įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje buvo išanalizuota nuomos sutartis ir pažymėta, kad nuomos sutartyje išsamiai nurodyta, jog įmonė „Tartu Agro AS“ turi teikti priežiūros paslaugas ir kokios rūšies priežiūra turi būti atliekama, nors pagal įprastą rinkos praktiką šios priežiūros pareigos į nuomos sutartis buvo įtraukiamos bendrais bruožais. Be to, įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pažymima, kad, palyginti su įprasta rinkos praktika, nuomos sutartis yra itin ilgos trukmės ir taikoma dideliam plotui (123 konstatuojamoji dalis).

(311) Komisija pažymi, kad įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nepaaiškinama ir neanalizuojama ilga nuomos sutarties trukmė, didelis plotas, nuomotojo įsipareigojimas sutarties pabaigoje įsigyti nuomininko investicijas ir su nuomos sutartimi susiję finansiniai įsipareigojimai (žr. 61 ir 68 konstatuojamąsias dalis). Komisija mano, kad dėl to gerokai sumažėja galimybė Komisijos analizei naudoti įmonės „Uus Maa“ ataskaitą.

(312) Todėl Komisija daro išvadą, kad patikimiausia įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pateikta informacija yra informacija apie nuomojamos žemės kokybę, rinkos kainą iki įstojimo ir jo poveikį rinkos nuomos mokesčiams, nes joje pateikiami konkretūs nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamieji standartai tais laiko momentais. Todėl Komisija remiasi šia ataskaita dėl nuomos mokesčio 2004 m., pažymėdama, kad Žemės valdybos duomenys turimi tik nuo 2005 m. (žr. 314 konstatuojamąją dalį).

(313) Įmonės „Domus“ ataskaitoje išsamiai įvertinta maždaug 45 % nuomojamos žemės, dėl kurios sudaryta nagrinėjama sutartis (žr. 155 konstatuojamąją dalį). Tačiau, kaip nurodyta 2.5.9 skirsnyje, žemės kokybė gali skirtis. Joje taip pat pateikiamas viešo žemės nuomos aukciono pradinės kainos įvertis, kurio vertės nustatymo diena ([67]) yra 2020 m. vasario 18 d. Be to, įmonės „Domus“ ataskaitoje nepateikiami kainų įverčiai atgaline data (t. y. praeities kainų įverčiai), todėl ši ataskaita nėra svarbi Komisijos vertinimui, nes 2020 m. nepatenka į tiriamąjį laikotarpį, kurį apima sprendimas ([68]) (15 konstatuojamoji dalis).

(314) Žemės valdybos duomenis sudaro duomenys apie žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartis, sudarytas pagal panašius į nagrinėjamą sandorius, t. y. valstybinės žemės pardavimo ar nuomos sandorius. Komisija primena, kad valstybinės žemės nuomos kainos yra didesnės nei privačios žemės kainos, nes didžiausią kainą pasiūlę dalyviai įgyja ir teisę nuomotis žemę, ir pirmenybės teisę toliau naudotis žeme pasibaigus nuomos terminui ją įsigyjant arba toliau nuomojant, atsižvelgiant į valstybės sprendimą (111–113 konstatuojamosios dalys). Be to, duomenys atitinka sandorių, sudarytų atviro ir besąlyginio viešo konkurso būdu, rinkos kainas. Žemės valdybos duomenys apima kainų

([66]) 2010 m. gruodžio 6 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG / BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 54 punktas.

([67]) Vertės nustatymo diena – tai diena, kurią nurodomas vertinimo rezultatas (nuomos mokestis).

([68]) Žemės kokybės vertinimas (2.5.9.2 skirsnis). Taip pat žr. 315 konstatuojamosios dalies e punktą.

duomenis nuo 2005 m. Komisija pripažįsta, kad Žemės valdybos nuomojamos žemės kokybė ir konkrečiais metais sudarytų nuomos sutarčių skaičius skiriasi. Be to, nuomininkai turi prisiimti tam tikrus įsipareigojimus (114 konstatuojamoji dalis), kurie iš dalies panašūs į tuos, kurie įtraukti į nuomos sutartį. Tai reiškia, kad nuo 2005 m. Žemės taryba kasmet nustato rinkos kainos lyginamąjį standartą, kuris grindžiamas atitinkamoje rinkoje įvykdytais sandoriais (valstybinės žemės ūkio paskirties žemės nuoma) surengus besąlyginį viešą konkursą.

5.2.3.3.2.2. Tinkamo nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto pasirinkimas

(315) Komisija pažymi, kad, norint nustatyti tinkamą lyginamąjį standartą, būtina ypatingą dėmesį atkreipti į žemės nuomos sutarties rūšį (žemės ūkio paskirties žemės nuoma), atitinkamą veiklos vykdytoją, sandorio rūšį (ilgalaikė nuoma) ir atitinkamą rinką (žemė, kurią nuomoja valdžios institucija) ([69]).

(316) Sandorio sudarymo laikas taip pat ypač svarbus, kai įvyksta svarbių ekonominių pokyčių, pavyzdžiui, Estijos įstojimas į ES, ir kai pateiktose ekspertų ataskaitose nurodomos skirtingos vertės nustatymo dienos, nes jose nuomos mokesčio įverčiui nustatyti naudojami skirtingi metai, o vienintelės ataskaitos, apimančios visą nuomos sutarties laikotarpį, nėra.

(317) Dėl bylos aplinkybių ir lyginamosios analizės metodo taikymo konteksto Komisija pažymi, kad:

a) įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje teigiama, kad iki Estijos įstojimo į Europos Sąjungą 2004 m. ariamosios žemės nuomos sutarčių buvo nedaug, nuomos sutartys buvo sudaromos retai ir žemė galėjo būti suteikiama nemokamai, kad nebūtų apleista;

b) žemės nuomos rinka vystėsi ir nuo 2000 m. nuomos mokesčiai gerokai padidėjo (žr. 8 lentelę, 10 lentelę ir 11 lentelę);

c) Žemės valdybos nuomojama žemė priklauso valstybei (111 konstatuojamoji dalis), o tai, ekspertų nuomone, yra veiksnys, turintis įtakos nuomos mokesčių kainų lygiui, kaip yra įmonės „Tartu Agro AS“ nuomojamos žemės atveju (žr. 113 ir 144 konstatuojamąsias dalis);

d) išskirtinė nuomos sutarties trukmė yra veiksnys, dėl kurio įtariamo pranašumo vertė gali tik padidėti, kai nuomos mokestis lyginamas su rinkos kaina (403 konstatuojamoji dalis);

e) įmonės „Domus“ ataskaita (net jei joje pateikiamas tik 2020 m. nuomos mokesčio įvertis), kuri yra naujausia ekspertinio vertinimo ataskaita, pagrįsta išsamiu žemės vertinimu, atitinka Žemės valdybos duomenis, be to, joje nurodoma, kad Žemės valdybos duomenys atitinka apdairų kainos įvertį (5.2.3.3.2.10.2 skirsnis), ir

f) Žemės valdybos duomenys pagrįsti įvykdytais valstybinės žemės nuomos sandoriais ir atitinka kainų duomenis apie nuomos sandorius, sudarytus konkurencinio, skaidraus, nediskriminacinio ir besąlyginio konkurso būdu.

(318) Komisija daro išvadą, kad Estijos įstojimas į Europos Sąjungą 2004 m. turėjo didelį poveikį žemės ūkio nuomos rinkai. Be to, labai pasikeitė žemės ūkio paskirties žemės rinka, įskaitant nuomos mokesčio dydį. Iš jurisprudencijos matyti, kad rinkos vertės nustatymo metode turėtų būti atsižvelgiama į kainų atnaujinimą, kai kainos sparčiai kyla, kad faktiškai sumokėta kaina kiek įmanoma atspindėtų rinkos vertę ([70]). Kainų intervalo vidurkis, apibendrinantis kainų pokyčius per kelerius metus, nėra tinkamas nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas kylant kainoms, nes gali tinkamai neatspindėti kainų svyravimų. Atliekant rinkos verčių lyginamąją analizę labai svarbu atsižvelgti į kainų pokyčius per pasirinktą laikotarpį, kad būtų galima atlikti kuo tikslesnį ir išsamesnį vertinimą. Todėl, įvertinusi Komisijos turimus duomenis ir jų patikimumą (žr. 5.2.3.3.2.1 skirsnį), Komisija daro išvadą, kad

([69]) Žr. Pranešimą dėl valstybės pagalbos sąvokos.

([70]) 2010 m. gruodžio 6 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG / BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 54 punktas.

tiksliausias rinkos verčių duomenų palyginimas pagrįstas metiniais duomenimis. Vadinasi, metiniai duomenys yra tinkamiausias nuomos mokesčio lyginamasis standartas. Dėl nuomojamos žemės kokybės Komisija pažymi, kad:

a) remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita, 2 839,50 ha įvertinto ploto (92 %) sudaro ariamoji žemė (148 konstatuojamoji dalis);

b) remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita, 22 % ariamosios žemės yra geros kokybės, 78 % – vidutinės kokybės (149 konstatuojamoji dalis);

c) iš to, kas išdėstyta pirmiau, matyti, kad pagal žemės rūšį nuomojama žemė atitinka žemės ūkio paskirties žemę, o nuomojamos žemės kokybė atitinka vidutinę žemės ūkio paskirties žemę;

d) įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje paaiškinta, kad įmonei „Tartu Agro AS“ išnuomotos žemės skaitmeninis kokybės rodiklis (žr. 150 konstatuojamąją dalį ir 216 konstatuojamosios dalies d punktą), nurodytas 160 konstatuojamojoje dalyje, yra didesnis už Estijos ir Tartu apskrities kokybės rodiklio vidurkį (151 konstatuojamoji dalis); todėl nuomojamos žemės kokybė atitinka Estijos ir Tartu apskrities žemės kokybę;

e) įmonei „Tartu Agro AS“ išnuomotos žemės kokybės klasifikavimo svertinis vidurkis yra aukštesnis nei Žemės valdybos nuomojamos žemės (žr. 162–163 konstatuojamąsias dalis) ir

f) kadangi įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje (154 konstatuojamoji dalis) daroma išvada, kad įvertintos žemės, dėl kurios sudaryta nuomos sutartis, kokybės tipas yra AA, o įmonės „Domus“ ataskaitoje (156 konstatuojamoji dalis) daroma išvada, kad įvertintos žemės kokybės tipas yra B--, nuomojama žemė, pirma, atitinka vidutinę žemę Estijoje, antra, įmonės „Domus“ ataskaitoje, kurioje įvertinta tik dalis nuomojamos žemės, jos kokybė įvertinta prasčiau nei įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje, kurioje įvertinta 100 % nuomojamos žemės.

(319) Komisija taip pat pažymi, kad išorės ekspertai (t. y. įmonės „Uus Maa“ ataskaita arba įmonės „Domus“ ataskaita), išsamiai įvertinę nuomojamą žemę, nepadarė išvados, kad ši žemė turėtų esminių trūkumų, palyginti su Tartu apskrityje nuomojama žeme.

(320) Be to, įmonės „AS Pindi Kinnisvara“ buvo paprašyta nustatyti žemės, esančios „patrauklioje Tartu apskrities vietoje“, vertę.

(321) Komisija taip pat mano, kad įmonės „Tartu Agro AS“ teiginys, jog Žemės valdybos duomenų negalima palyginti su nuomos sutartimi, yra neteisingas (231 konstatuojamoji dalis). Iš tiesų Žemės valdybos aukcionų taisyklėse nurodoma, kad nuomininkas turi mokėti ne tik nuomos mokestį, bet ir žemės mokestį ir įsipareigoti išlaikyti gerą žemės būklę. Jose taip pat nustatyta, kad, esant rašytiniam susitarimui su nuomininku, nuomojamoje žemėje gali būti atliekami ne tik įprastos priežiūros darbai, bet ir pakeitimai bei pagerinimai, kurie vėliau bus įskaitomi į nuomos mokestį (taigi šios išlaidos turi būti laikomos nuomos mokesčio dalimi). Taigi Žemės valdybos praktika ir nuomos sutartis skiriasi tik vienu aspektu, susijusiu su tuo, kad pagal nuomos sutartį investicijas į agromelioracijos sistemas finansuoja nuomininkas. Kita vertus, nuomos mokestis, priežiūros įsipareigojimų suma ir investicijos į agromelioracijos sistemas yra kiekybiškai įvertinti (68, 85, 89 ir 99 konstatuojamosios dalys), todėl šias vertes galima atskirai palyginti su lyginamuoju standartu. Norint palyginti nuomos sutartį su Žemės valdybos duomenimis, kurie kitais atžvilgiais apima panašias sutartis, pakanka nustatyti ir atskirti investicijų į agromelioracijos sistemas išlaidas. Todėl Komisija daro išvadą, kad Žemės valdybos nuomos sutartys yra panašios į nuomos sutartį, jei neatsižvelgiama į investicijų į agromelioracijos sistemas išlaidas. Galiausiai, kalbant apie žemės, nuomojamos pagal nuomos sutartį, kokybę, Komisija pažymi, kad ji nesiskiria nuo Žemės valdybos duomenų, ir daro išvadą, kad pagal nuomos sutartį nuomojama žemė atitinka Žemės valdybos nuomojamą žemę, išskyrus nuomos trukmę ir nuomojamos žemės hektarų skaičių. Visų pirma, kadangi Žemės valdybos duomenys gaunami iš valdžios institucijos žemės nuomos sutarčių, šiuos duomenis galima palyginti ir susieti su tos pačios rūšies sandoriais (t. y. viešaisiais sandoriais).

(322) Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta pirmiau, Komisija daro išvadą, kad Žemės valdybos nuomos sandoriai visose apskrityse (111 konstatuojamoji dalis) yra tinkamiausias rinkos nuomos mokesčio laikotarpiu po 2004 m. lyginamasis standartas, nes Žemės valdybos nuomos sandorių duomenys atitinka nuomos kainą, kurią greičiausiai būtų nustatęs privatus veiklos vykdytojas, veikiantis įprastomis konkurencijos sąlygomis. Ši išvada galioja, net jei Komisija pripažįsta, kad Žemės valdybos duomenys neapima tikslios sutarčių rūšies, t. y. Komisija pripažįsta, kad Žemės valdybos nuomojamos žemės kokybė ir konkrečiais metais sudarytų nuomos sutarčių skaičius skiriasi. Be to, nuomininkai turi prisiimti tam tikrus įsipareigojimus (114 konstatuojamoji dalis), kurie iš dalies panašūs į tuos, kurie įtraukti į nuomos sutartį (žr. 314 konstatuojamąją dalį). Tačiau šie skirtumai nesumažina Žemės valdybos duomenų, kaip lyginamojo standarto, vertės, nes duomenys vis tiek yra patikimi ir nuoseklūs ir suteikia pakankamą pagrindą apskaičiuoti rinkos vertei kuo artimesnį nuomos mokestį ([71]). Šiuo atžvilgiu (taip pat žr. 321 konstatuojamąją dalį) Komisija mano, kad svarbiausias veiksnys yra Žemės valdybos įvertintos žemės ūkio paskirties žemės nuomos viešumas, nes vertinant daugiausia dėmesio skiriama valstybinės žemės ūkio paskirties žemės (t. y. ne privačios žemės) nuomai, o duomenys susiję su realiais sandoriais, taigi duomenys yra patikimi. Be to, aplinkybę, kad Žemės valdybos duomenys neapima sutarčių, kuriose numatytos investicijos, panašios į nuomos sutartyje numatytas investicijas, galima neutralizuoti, į nuomos mokestį įtraukiant šių investicijų išlaidas (114 konstatuojamoji dalis). Galiausiai vidutinių Žemės valdybos duomenų apie žemę ir žemės, dėl kurios sudaryta nuomos sutartis (162 ir 163 konstatuojamosios dalys), kokybės įverčio skirtumai nėra pakankami, kad būtų galima paneigti išvadą, ir duomenys išlieka nuoseklūs.

5.2.3.3.2.3. Nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas pirminės nuomos sutarties sudarymo metu 2000 m.

(323) Komisija pažymi, kad vienintelė Komisijos turima informacija apie 2000 m., kai buvo sudaryta pirminė nuomos sutartis, yra įmonės „Uus Maa“ ataskaita, o Estijos valdžios institucijos nepateikė jokios *ex ante* analizės, kurioje būtų įvertinusios nuomos mokestį ir pirminės nuomos sutarties sąlygas.

(324) Įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje ir įmonės „Domus“ ataskaitoje nepateikiami kainų įverčiai atgaline data, Statistikos tarnyba duomenis apie žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokesčius skelbia tik nuo 2009 m., o Žemės valdyba duomenis apie sudarytus sandorius teikia nuo 2005 m.

(325) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pateikiamas 2000 m. rinkos kainos lyginamasis standartas (428 konstatuojamoji dalis). Ataskaita grindžiama išsamia rinkos analize ir nuodugnia nuomojamos žemės, dėl kurios sudaryta nuomos sutartis, taip pat Tartu apskrityje esančios žemės analize. Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pateikiama bendros rinkos situacijos ir žemės ypatumų analizė. Be to, nors įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nepateikiamas joks finansinių įsipareigojimų vertinimas, toje ataskaitoje pateikiama nuomos sutarties specifika, t. y. trukmė ir papildomi finansiniai įsipareigojimai (žr. 2.5.8.4 skirsnį).

(326) Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta pirmiau, Komisija daro išvadą, kad įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pateiktas tinkamas 2000 m. žemės ūkio paskirties žemės rinkos kainos lyginamasis standartas. Be to, pagal nuomos sutartį išnuomota žemė atitinka vidutinę Estijos žemę (318 ir 319 konstatuojamosios dalys).

(327) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje daroma išvada, kad iki Estijos įstojimo į ES nebuvo numatyta, kad ariamosios žemės plotas neišvengiamai sparčiai didės. 2000 m. Tartu apskrityje už tinkamą ariamąją žemę mokamas nuomos mokestis sudarė 100 EEK/ha (6,4 EUR/ha) (125 konstatuojamoji dalis) (taip pat žr. 10 lentelę ir 11 lentelę).

5.2.3.3.2.4. Nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas 2004 m., kai Estija įstojo į ES

(328) Komisija pažymi, kad nors 2004 m. gegužės 1 d., t. y. Estijos įstojimo į Europos Sąjungą dieną, Estijai tapo privalomos su valstybės pagalba susijusios taisyklės, o pirminėje nuomos sutartyje nurodyta, kad jos sąlygos gali būti pakeistos, jei pakeitimas susijęs su sutartimi arba teisės aktais, Estijos valdžios institucijos 2004 m. nuomos sutarties nepakeitė.

([71]) 2022 m. liepos 13 d. Bendrojo Teismo sprendimas *Tartu Agro* / *Komisija*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 40 ir 73 punktai.

(329) Kalbant apie turimus duomenis apie rinkos mokestį, Komisija pažymi, kad 2004 m., kai Estija įstojo į ES, vieninteliai turimi duomenys pagrįsti įmonės „Uus Maa“ ataskaita. (žr. 10 lentelę ir 11 lentelę).

(330) Todėl Komisija mano, kad 2004 m., kai Estija įstojo į ES, atitinkama rinkos kaina turėtų būti apskaičiuota remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita.

(331) Siekdama laikytis apdairaus požiūrio pasirenkant 2004 m. nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamąjį standartą, Komisija pažymi, kad iš įmonės „Uus Maa“ ataskaitos duomenų matyti, jog:

1) buvo bendra nuomojamos žemės ir Tartu apskrityje esančios žemės nuomos rinkos vertės didėjimo tendencija (žr. 10 lentelę ir 11 lentelę);

2) 2004 m. Tartu apskrityje žemės nuomos rinkos vertės svyravo nuo 10 iki 20 EUR/ha (žr. 11 lentelę);

3) žemės, dėl kurios sudaryta nuomos sutartis, rinkos nuomos mokesčio intervalas 2000–2004 m. buvo 6–10 EUR/ha, o 2005–2009 m. – 10–20 EUR/ha (žr. 10 lentelę).

(332) Siekdama nustatyti lyginamąjį standartą, Komisija mano, kad konkrečiausia informacija, taigi ir tiksliausi duomenys, yra susiję su pačia nuomos sutartimi. Tačiau Tartu apskrities žemės vertės duomenys taip pat gali būti naudojami lyginamajam standartui nustatyti, jei įverčiai yra nuoseklūs ir patikimi. Komisija pažymi, kad dėl 2004 m. įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nepateikiamas nuomos mokesčio už žemę, dėl kurios sudaryta nuomos sutartis, įvertis konkrečiais metais (žr. 331 konstatuojamosios dalies 3 punktą), joje pateikiamas tik 2000–2004 m. įvertis. Tačiau Komisija mano, kad atsižvelgiant į tai, jog 2004 m. yra šio laikotarpio viršutinė riba, ir į tai, kad vėlesnio laikotarpio (t. y. 2005–2009 m.) žemiausia riba yra 10 EUR/ha, 10 EUR/ha kaina yra patikimiausias 2004 m. rinkos kainos įvertis (kuriam taikomas papildomas 20 % sumažinimas siekiant atsižvelgti į duomenų jautrumą (334 ir 514 konstatuojamosios dalys). Tai pagrindžia toje pačioje ataskaitoje paaiškinta bendra žemės nuomos rinkos vertės didėjimo tendencija (žr. 331 konstatuojamosios dalies 1 punktą). Tai patvirtina ir rinkos kainos konkrečiai 2004 m., nurodytos kitame toje pačioje ataskaitoje pateiktame duomenų rinkinyje, t. y. duomenys apie žemės vertę Tartu apskrityje: kaip nurodyta 16 lentelėje „Tartu apskrities žemės nuomos mokesčio įvertis“, mažiausias nuomos mokestis tame intervale taip pat yra 10 EUR/ha. Paprastai konkrečių metų duomenys būna patikimesni ir išsamesni nei platesnis kainų intervalas, apimantis tam tikrą laikotarpį.

(333) 2004 m. 10 EUR/ha rinkos kainos lyginamasis standartas taip pat atitinka Tartu apskrities duomenis (žr. 331 konstatuojamosios dalies 2 punktą), iš kurių galima spręsti, kad 2004 m. mokesčiai galėjo būti didesni – iki 20 EUR/ha, tačiau vis tiek pateko į šį konkretų intervalą.

(334) Todėl išanalizavusi du įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pateiktus duomenų rinkinius (žr. 10 lentelę ir 11 lentelę), atsižvelgdama į 331–333 konstatuojamąsias dalis, Komisija, vadovaudamasi pagrįstu ir apdairiu požiūriu, daro išvadą, kad 2004 m. rinkos kainos lyginamasis standartas buvo 10 EUR už ariamosios žemės hektarą, kuriam, atsižvelgiant į duomenų jautrumą, taikomas 20 % sumažinimas (514 konstatuojamoji dalis).

5.2.3.3.2.5. Nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas nuo 2005 m.

(335) Kaip nurodyta 322 konstatuojamojoje dalyje, Komisija daro išvadą, kad tiksliausia ir tinkamiausia lyginamoji kaina yra pagrįsta Žemės valdybos nuomos sandoriais.

(336) Duomenys apie Žemės valdybos sudarytus nuomos sandorius turimi nuo 2005 m., todėl nuo 2005 m. atitinkamas rinkos kainos įvertis grindžiamas Žemės valdybos duomenimis apie vidutines nuomos kainas Estijoje.

5.2.3.3.2.6. Plotas, naudojamas metiniam nuomos mokesčiui perskaičiuoti į hektarais pagrįstas vertes

(337) Dėl nuomos mokesčio susitarta kaip dėl metinio mokesčio, o turimi rinkos duomenys grindžiami eurų už hektarą verte. Vadinasi, norint palyginti šias vertes, sutartą metinę nuomos mokesčio sumą reikia perskaičiuoti į eurus už hektarą.

(338) Atliekant perskaičiavimą turi būti atsižvelgiama į žemės kokybę, taikant vardiklį, atitinkantį žemę, kurios rinkos kainos įvertis pateiktas, siekiant užtikrinti, kad abi vertės būtų palyginamos.

(339) Žemės valdybos duomenys yra susiję su valstybine žemės ūkio paskirties žemės nuoma. Komisija pažymi, kad sprendime nagrinėjama nuomos sutartis apima ne tik žemės ūkio paskirties žemę, bet ir miškų ūkio paskirties žemę. Kad būtų galima palyginti nuomos sutartyje nustatytą nuomos mokestį ir Žemės valdybos duomenis (taip galima palyginti panašią žemę), Komisija skaičiuoja tik plotą, atitinkantį BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus ([72]). Komisija mano, kad tai yra apdairi metodika, leidžianti apskaičiuoti, koks turėjo būti nuomos mokestis, ir (arba) nustatyti, ar buvo įgytas pranašumas. Todėl Komisija daro išvadą, kad plotas, atitinkantis BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus, turėtų būti naudojamas kaip vardiklis, kai metinis nuomos mokestis lyginamas su Žemės valdybos duomenimis.

(340) Komisija pripažįsta, kad šis metodas leidžia nustatyti tik įvertį, nes:

a) tiek nuomojamas plotas, atitinkantis BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus, tiek Žemės valdybos nuomojama žemė apima plotus, kurių kokybė skiriasi, ir

b) taikant metodą, kai dalis nuomojamo ploto neįtraukiama į vertinimą, daroma prielaida, kad plotai, neatitinkantys BŽŪP paramos skyrimo reikalavimų, 25 metų nuomos sutarties galiojimo laikotarpiu neturėtų rinkos vertės.

(341) Tačiau Komisija mano, kad 339 konstatuojamojoje dalyje aprašytu metodu galima tinkamai palyginti panašių žemės plotų įverčius, o tai yra apdairu siekiant nustatyti, koks turėjo būti nuomos mokestis ir ar nuomos sutartimi suteikiamas pranašumas.

(342) Kadangi įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje paaiškinta, kad 2000 m. buvo tik tinkamos ariamosios žemės rinka, Komisija daro išvadą, kad, remiantis duomenimis apie BŽŪP reikalavimus atitinkančią žemę, įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nurodytas ariamosios žemės hektarų skaičius (2 839,5 ha) (89 konstatuojamoji dalis) laikotarpiu iki Estijos įstojimo į ES yra tiksliausias tinkamos ariamosios žemės įvertinimas, todėl jis turėtų būti naudojamas kaip vardiklis, kai metinis nuomos mokestis lyginamas su nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamuoju standartu, grindžiamu įmonės „Uus Maa“ ataskaita.

(343) Toliau pateiktoje lentelėje Komisija apibendrina vardiklį, kuris turi būti naudojamas metinius mokesčius perskaičiuojant eurais už hektarą pagal duomenų šaltinį.

*17 lentelė*

**Vardikliai (žemės rūšis), kurie turi būti naudojami, kai metiniai nuomos mokesčiai perskaičiuojami eurais už hektarą**

| Duomenų šaltinis | Pastaba | Išvada dėl vardiklio |
|---|---|---|
| **Įmonės „Uus Maa“ ataskaita** | Remiantis šia ataskaita, 2000 m. buvo tik tinkamos ariamosios žemės rinka. | Į vardiklį (nuomojamos žemės dydis), naudojamą metiniam nuomos mokesčiui perskaičiuoti eurais už hektarą, turėtų būti įtraukta tik tinkama ariamoji žemė, t. y. 2 839,50 ha (148 konstatuojamoji dalis) |
| **Įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaita** | Toje ataskaitoje pateikiamas žemės ūkio paskirties žemės patrauklioje Tartu apskrities vietoje, kurios maždaug 90 % yra ariamoji žemė, įvertis. Taigi nustatant kainos įvertį jau atsižvelgiama į žemės naudojimą ir kokybę. | Lyginant metinį nuomos mokestį su įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje pateiktu rinkos kainos įverčiu, kaip vardiklis turi būti naudojamas ne tik žemės ūkio paskirties žemės plotas, bet ir visas nuomojamas plotas |

([72]) Siekdama nustatyti apdairų įvertį, Komisija remiasi Žemės valdybos duomenimis apie BŽŪP reikalavimus atitinkantį plotą. BŽŪP lėšomis subsidijuojama žemės ūkio paskirties žemė, o žemės nuomos sutartis apima ne tik žemės ūkio paskirties, bet ir kitų rūšių žemę. Atsižvelgdama į tai, Komisija nusprendė BŽŪP reikalavimus atitinkantį plotą naudoti kaip labiausiai panašų į plotą, dėl kurio sudaryta žemės nuomos sutartis.

| Duomenų šaltinis | Pastaba | Išvada dėl vardiklio |
|---|---|---|
| **Įmonės „Domus“ ataskaita** | Vertinama žemė daugiausia yra ariamoji žemė (žr. 2.5.9.2 skirsnį). Taigi nustatant kainos įvertį atsižvelgiama į tai, kad ne visa žemė yra ariamoji žemė | Lyginant metinį nuomos mokestį su įmonės „Domus“ ataskaitoje pateiktu rinkos kainos įverčiu, kaip vardiklis turi būti naudojamas ne tik ariamosios žemės plotas, bet ir visas nuomojamas plotas |
| **Žemės valdybos duomenys** | Žemės valdybos duomenys apima **žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokesčių rinkos kainas.** | Žemės ūkio paskirties žemės plotas, t. y. plotas, atitinkantis BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus, o ne visas nuomojamas plotas, gali būti naudojamas kaip vardiklis, kai metinis nuomos mokestis perskaičiuojamas eurais už hektarą ir lyginamas su Žemės valdybos duomenimis |
| **Statistikos tarnybos skelbiami žemės nuomos kainų duomenys** | Statistikos tarnybos duomenys apima **žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokesčių rinkos kainas** | Žemės ūkio paskirties žemės plotas, t. y. plotas, atitinkantis BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus, o ne visas nuomojamas plotas, turėtų būti naudojamas kaip vardiklis, kai metinis nuomos mokestis perskaičiuojamas eurais už hektarą ir lyginamas su Statistikos tarnybos duomenimis. |

5.2.3.3.2.6.1. Pajamos iš nuomojamos žemės, neatitinkančios BŽŪP paramos skyrimo reikalavimų

(344) Pagal metinių nuomos mokesčių perskaičiavimo į eurus už hektarą metodą, kai naudojama tik žemė, atitinkanti BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus, daroma prielaida, kad žemė, neatitinkanti BŽŪP paramos skyrimo reikalavimų, neturi vertės. Todėl, jei nuomos mokestis yra mažesnis už rinkos sąlygas, net jei neskaičiuojamos galimos pajamos už parduotą medieną ar išnuomotus objektus, galima patvirtinti, kad pranašumas egzistuoja.

(345) Kalbant apie pajamas iš medienos pardavimo, Komisija pažymi, kad papildomų pajamų iš medienos pardavimo kiekybinis įvertinimas turi būti grindžiamas ne vien tik numatoma pardavimo apimtimi ir vidutinėmis pardavimo kainomis, nes taikant tokį metodą būtų daroma prielaida, kad parduodant medieną nepatiriamos jokios išlaidos, bet ir gautomis grynosiomis medienos pardavimo pajamomis arba apskaičiuotomis miškų žemės rinkos nuomos kainomis. Apskritai miškininkystės sektoriaus gamybos ciklas trunka kelis dešimtmečius, t. y. gerokai ilgiau nei 25 metų nuomos sutarties trukmė. Todėl duomenys apie rinkos nuomos mokesčius miškininkystės sektoriuje gali nepadėti patikimai apskaičiuoti rinkos kainą tam tikru laikotarpiu.

(346) Kadangi nagrinėjamoje byloje miško žemės plotas yra gana nedidelis, palyginti su žemės ūkio paskirties žeme, Komisija daro išvadą, kad apdairumo ir paprastumo sumetimais miško žemės vertė neturėtų būti įtraukiama atliekant pranašumo vertinimą.

5.2.3.3.2.6.2. Finansiniai įsipareigojimai – ekonominių sunkumų ir atitikties rinkos sąlygoms vertinimas.

(347) Kaip pažymėta 291 konstatuojamosios dalies d punkte ir 292 konstatuojamojoje dalyje, 60 ir 68 konstatuojamosiose dalyse nurodyti finansiniai įsipareigojimai gali būti svarbūs nuomos sutarties elementai vertinant įtariamą pranašumą. Kalbant apie jų poveikį įmonės „Tartu Agro AS“ finansinei ir ekonominei būklei, palyginti su kitomis rinkos sąlygomis veikiančiomis įmonėmis, svarbu, ar šie įsipareigojimai:

a) atitiko įmonės „AS Tartu Agro“ arba nuomotojo interesus, t. y. vertinant reikėtų atsižvelgti į tai, kiek finansiniai įsipareigojimai bent iš dalies atitinka paties nuomininko interesus;

b) buvo įvykdyti, kaip susitarta pagal įprastą rinkos praktiką, ir

c) buvo papildomi įsipareigojimai, palyginti su kitomis rinkoje veikiančiomis įmonėmis.

(348) Komisija pažymi, kad, atsižvelgiant į tai, jog nuomos sutartis yra itin ilgos trukmės ir apima itin didelį plotą, vien tai, kad 2000 m. nebuvo įprastos rinkos praktikos į nuomos sutartis įtraukti finansinius įsipareigojimus tokia forma, kad juos būtų galima įvertinti pinigais (žr. 122–123 konstatuojamąsias dalis), savaime nereiškia, kad tie įsipareigojimai daro neigiamą poveikį įmonės „Tartu Agro AS“ finansinei būklei, todėl vertinant pranašumą jie turėtų būti visiškai ar iš dalies laikomi nuomos mokesčio dalimi.

(349) Be to, vien tik įtariamas 2000 m. valstybės tikslas užtikrinti, kad būtų išsaugotas dirvožemio derlingumas, taigi ir valstybės turto vertė, nėra lemiamas, kai Komisija vertina, ar finansiniai įsipareigojimai nuo 2004 m. laikomi nuomos mokesčio dalimi.

(350) Komisija pažymi, kad pirminėje nuomos sutartyje buvo numatyta, jog įmonės „Tartu Agro AS“ įsipareigojimas mokėti visus su nuomojama žeme susijusius mokesčius yra nuomos mokesčio dalis, o investicijos į agromelioracijos sistemas ir pareiga padengti priežiūros išlaidas buvo laikomi kitomis sutartinėmis teisėmis ir įsipareigojimais.

(351) 2009 m. iš dalies pakeitus nuomos sutartį, šalys susitarė, kad nuo 2010 m. nuomininko įsipareigojimas investuoti į agromelioracijos sistemų atnaujinimą bus išskaičiuojamas iš nuomos mokesčio, priklausančio nuo vienkartinės išmokos už plotą (79–80 konstatuojamosios dalys).

(352) Tačiau Komisija daro išvadą, kad formalus nuomos sutartyje numatytų finansinių įsipareigojimų priskyrimas nuomos mokesčiams arba kitiems įsipareigojimams neturi lemiamos reikšmės, nes neapibrėžia jų ekonominio poveikio.

(353) Komisija pažymi, kad vertinant, ar yra pranašumas, reikia atsižvelgti į tai, kad turimi rinkos kainų duomenų šaltiniai labai skiriasi pagal tai, kaip yra vertinamas finansinių įsipareigojimų poveikis.

(354) Priklausomai nuo rinkos kainos įverčio, finansiniai įsipareigojimai į kainos įvertį įtraukiami arba neįtraukiami, arba pripažįstami tik iš dalies.

(355) Tai yra atliekant vertinimą reikia atsižvelgti į tai, kad, pavyzdžiui, įmonės „Domus“ ataskaitoje šių finansinių įsipareigojimų poveikis aiškiai neįtrauktas (143 konstatuojamoji dalis), o įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje pateikiamas žemės ūkio paskirties žemės rinkos kainos įvertis atsižvelgiant į nuomininko įsipareigojimą patirti tam tikras 104 EUR/ha dydžio išlaidas (žr. 116 konstatuojamąją dalį).

(356) Žemės valdybos nuomos sutartyse numatyti tam tikri nuomininko mokestiniai ir priežiūros įsipareigojimai, tačiau šie priežiūros įsipareigojimai neturi piniginės išraiškos ir nėra nustatyta konkreti metinė priežiūros išlaidų suma.

(357) Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje aptariama įprasta rinkos praktika, susijusi su finansiniais įsipareigojimais. Tačiau joje aiškiai neaprašoma ir nepaaiškinama, kaip finansinis įsipareigojimas ar kitos nuomos sutarties ypatybės daro įtaką vertinimui, o tai mažina šios ataskaitos naudingumą šiuo klausimu.

(358) Iš to, kas išdėstyta pirmiau, matyti, kad 5.2.3.3.2.6.3–5.2.3.3.2.6.5 skirsniuose Komisija vertina, kiek turi būti atsižvelgiama į nuomininko pareigą mokėti i) žemės mokesčius, ii) padengti priežiūros išlaidas ir atlikti iii) investicijas agromelioracijos sistemoms atnaujinti, t. y. turi būti laikoma nuomos pajamų dalimi, kai sutartas nuomos mokestis lyginamas su atitinkamu rinkos nuomos mokesčiu.

5.2.3.3.2.6.3. Nuomininko pareiga mokėti žemės mokesčius

(359) Kadangi žemės savininkas turi teisinę pareigą mokėti žemės mokestį, Komisija mano, kad nuomos sutartyje numatytas nuomininko įsipareigojimas mokėti 61 konstatuojamojoje dalyje nurodytą žemės mokestį atitinka nuomotojo interesus ir ši sąlyga daro neigiamą poveikį įmonės „Tartu Agro AS“ finansinei padėčiai.

(360) Vadinasi, apskaičiuojant įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėto nuomos mokesčio ir sumos, kurią ji tuo metu būtų turėjusi mokėti įprastomis rinkos sąlygomis, skirtumą, lemiamą reikšmę turi tai, ar dėl šios pareigos įmonei „Tartu Agro AS“ tenka papildoma našta, kurią reikėtų pridėti prie nuomos mokesčio, kai lyginama su kitomis įmonėmis.

(361) Dėl Žemės valdybos duomenų Komisija pažymi, kad nuomojantis žemę iš valstybės nuomininkas moka žemės mokestį (114 konstatuojamoji dalis). Taigi, kadangi pareiga mokėti žemės mokestį taikoma visiems valstybinės žemės nuomininkams, pirminėje nuomos sutartyje numatyta pareiga mokėti žemės mokestį nėra papildoma pareiga ir nesukelia jokios papildomos naštos įmonei „Tartu Agro AS“, kai įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėti nuomos mokesčiai lyginami su rinkos kaina, kuri grindžiama Žemės valdybos duomenimis.

(362) Kadangi Žemės valdybos aukcionai yra įprasta valstybinės žemės nuomos praktika, ši pareiga atitinka įprastą rinkos praktiką.

(363) Kalbant apie įmonės „Uus Maa“ ataskaitą, joje pažymima, kad iki 2010 m. žemės mokestį paprastai turėjo mokėti nuomininkas (124 konstatuojamoji dalis). Taigi, kadangi nuomininkų pareiga mokėti žemės mokestį buvo įprasta rinkos praktika, pirminėje nuomos sutartyje numatyta pareiga mokėti žemės mokestį nėra papildoma pareiga ir nesukelia jokios papildomos naštos įmonei „Tartu Agro AS“, kai įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėti nuomos mokesčiai lyginami su rinkos kaina, kuri grindžiama įmonės „Uus Maa“ duomenimis. Todėl, palyginus įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėtą nuomos mokestį su įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje apskaičiuota 2000–2004 m. rinkos kaina matyti, kad pareiga mokėti žemės mokesčius nėra papildoma našta įmonei „Tartu Agro AS“, nes tai yra įprastą rinkos praktiką atitinkanti pareiga.

(364) Iš to, kas išdėstyta pirmiau, matyti, kad įmonės „Tartu Agro AS“ mokamas žemės mokestis neturi būti pridedamas prie įmonės „Tartu Agro AS“ mokamų metinių nuomos mokesčių, kai šie lyginami su nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamuoju standartu, grindžiamu:

1) įmonės „Uus Maa“ 2000 m. ir 2004 m. duomenimis (5.2.3.3.2.8 skirsnis);

2) Žemės valdybos duomenimis nuo 2005 m. (5.2.3.3.2.9 skirsnis).

5.2.3.3.2.6.4. Nuomininko pareiga padengti priežiūros išlaidas

(365) Pagal savo ekonominį pobūdį metinės priežiūros išlaidos yra veiklos išlaidos, kurios per trumpą laiką duoda pajamų ir (arba) padidina žemės vertę, nepaisant to, kad aktyvus ir tvarus ūkininkavimas taip pat daro teigiamą poveikį žemės vertei.

(366) Bet kuri įmonė, vykdanti pirminę gamybą, turi padengti šias išlaidas ir įprastomis rinkos sąlygomis.

(367) Komisija pažymi, kad įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje aptariama rinkos praktika, susijusi su kitomis nuomininkų pareigomis. Visų pirma toje ataskaitoje pažymima, kad agromelioracija ir reguliari pakelių priežiūra sutartyse yra numatomos kaip nuomininko, kuris yra turtą naudojantis ir iš jo gaunantis naudą subjektas, pareigos. Tačiau šios pareigos buvo įtraukiamos į nuomos sutartis bendrais bruožais, o nagrinėjamoje byloje nuomos sutartyje išsamiai nurodyta, kaip turėtų būti naudojamos metinės techninės išlaidos. Be to, įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pabrėžiama, kad nuomos sutartis yra itin didelės apimties ir ilgos trukmės.

(368) Komisija mano, kad vien tai, jog pareiga padengti priežiūros išlaidas buvo išsamiai išdėstyta pinigine išraiška, nekeičia jų ekonominio pobūdžio. Be to, tai nekeičia aplinkybės, kad šios išlaidos atitinka įmonės „AS Tartu Agro“ interesus, nes ji gali gauti naudos iš šių išlaidų per 25 metus, kol galioja nuomos sutartis, o bet kuri įmonė, užsiimanti pirmine gamyba, įprastomis rinkos sąlygomis turi padengti atitinkamas išlaidas.

(369) Atitinkamai vien tai, kad 2000 m. Estijos valdžios institucijos galėjo turėti viešosios politikos tikslų kontroliuoti įmonės „Tartu Agro AS“ veiklos sprendimus per nuomos sutartį, nustatydamos priežiūros išlaidų panaudojimą, nekeičia aplinkybės, kad šios išlaidos iš esmės atitinka įmonės „Tartu Agro AS“ interesus, kai ji naudoja žemę žemės ūkio veiklai, nes bet kuri įmonė, užsiimanti pirmine gamyba, turi padengti panašias išlaidas ir įprastomis rinkos sąlygomis. Dėl 229 ir 230 konstatuojamosiose dalyse nurodytų pastabų Komisija pažymi, kad nėra svarbu, dėl kokių priežasčių ar tikslų Estijos valdžios institucijos į nuomos sutartį įtraukė įsipareigojimą dėl priežiūros išlaidų.

(370) Be to, Komisija pažymi, kad į nuomos sutartį įtraukta sąlyga, leidžianti sumažinti nuomos mokestį, jei nuomos mokestis viršija pajamas, gaunamas už įprastą išnuomotos žemės ūkio paskirties žemės valdymą (66 konstatuojamoji dalis). Taigi Komisija daro išvadą, kad šia sąlyga veiklos rizika faktiškai perkeliama iš nuomininko nuomotojui ir sumažinama bet kokia finansinė našta, kuri nuomininkui galėtų tekti dėl įsipareigojimo padengti tam tikras veiklos išlaidas.

(371) Todėl įsipareigojimas dėl priežiūros išlaidų, t. y. pareiga padengti 68 konstatuojamosios dalies b punkte nurodytas metines priežiūros išlaidas, neturi neigiamo poveikio įmonės „Tartu Agro AS“ finansinei padėčiai, palyginti su kitomis rinkoje veikiančiomis įmonėmis. Tos išlaidos yra nuomininko veiklos išlaidų dalis.

(372) Komisija pripažįsta, kad sutartinis įsipareigojimas dėl metinių veiklos išlaidų galėtų turėti reikšmingą finansinį poveikį tik tuo atveju, jei įmonė turėtų nutraukti veiklą pirminiame žemės ūkio sektoriuje. Taigi, kol įmonė „Tartu Agro AS“ veikia pagal veiklos tęstinumo principą, sutartinis įsipareigojimas dėl metinių veiklos išlaidų neturi neigiamos įtakos įmonės „Tartu Agro AS“ finansinei būklei, palyginti su kitomis įmonėmis.

(373) Be to, vien tai, kad nominali įsipareigojimo dėl priežiūros išlaidų suma sudarant pirminę nuomos sutartį būtų buvusi didesnė už vidutines priežiūros išlaidas tame sektoriuje (222 konstatuojamosios dalies f punktas), nedaro neigiamo poveikio įmonės „Tartu Agro AS“ finansinei būklei, jei ją lyginsime su kitomis 25 metų nuomos sutarties galiojimo laikotarpiu šiame sektoriuje veikiančiomis įmonėmis.

(374) Komisija taip pat pažymi, kad įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje aprašoma, kaip, vystantis žemės nuomos rinkai per nuomos sutarties galiojimo laikotarpį, į nuomos sutartis buvo įtraukiamos priežiūros pareigos (122–124 konstatuojamosios dalys), ir kad Žemės valdybos nuomos sutartyse numatoma nuomininkų pareiga išlaikyti gerą žemės būklę (114 konstatuojamoji dalis). Taigi vien tai, kad priežiūros pareiga turi piniginę išraišką, nereiškia, kad Žemės valdybos nuomos sutartyse, kurios atitinka įprastą rinkos praktiką, nebūtų numatyta atitinkamo ekonominio poveikio pareiga.

(375) Be to, atsižvelgdama į 60–61 konstatuojamąsias dalis, Komisija pažymi, kad nuomos sutarties forma nerodo, jog šalys būtų siekusios metines priežiūros išlaidas laikyti nuomos mokesčio dalimi, nes jos nebuvo oficialiai susietos su nuomos mokesčiu.

(376) Estijos valdžios institucijos taip pat nepateikė jokios *ex ante* analizės, iš kurios būtų matyti, kad metinės priežiūros išlaidos buvo laikomos nuomos mokesčiu ar net kompensacija už prarastas nuomos pajamas.

(377) Iš to, kas išdėstyta pirmiau, matyti, kad pareigos padengti priežiūros išlaidas vykdymo išlaidos neturi būti pridedamos prie metinio nuomos mokesčio, kai jis lyginamas su nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamuoju standartu, nes pareiga padengti priežiūros išlaidas neturi neigiamo poveikio įmonės „Tartu Agro AS“ finansinei padėčiai.

5.2.3.3.2.6.5. Nuomininko įsipareigojimas kasmet investuoti į agromelioracijos sistemas

(378) Dėl savo ekonominio pobūdžio 68 konstatuojamosios dalies a punkte nurodytos investicijos į agromelioracijos sistemas duoda ilgalaikes pajamas, kurios gali viršyti nuomos sutarties trukmę, todėl gali būti naudingos žemės savininkui.

(379) Komisija pažymi, kad:

a) į nuomos sutartį buvo įtrauktas įsipareigojimas dėl […] EUR metinių investicijų, skirtų agromelioracijos sistemoms atnaujinti (68 konstatuojamosios dalies a punktas), be to, į pirkimo–pardavimo sutartį buvo įtrauktas įsipareigojimas dėl tam tikrų investicijų (73 konstatuojamosios dalies d punktas);

b) nuomos sutarties trukmė yra gerokai ilgesnė nei įprasta rinkoje (112 ir 123 konstatuojamosios dalys);

c) įmonė „Tartu Agro AS“ finansavo tik dalį investicijų į agromelioracijos sistemas, t. y. ji nefinansavo įsipareigojimų investuoti (68 konstatuojamosios dalies a punktas), kaip buvo susitarta pirminėje nuomos sutartyje (96–99 konstatuojamosios dalys), ir

d) šalys susitarė (69 ir 133 konstatuojamosios dalys), kad pasibaigus nuomos sutarčiai pagerinimai tampa ministerijos nuosavybe, o ši, pasibaigus nuomos sutarčiai, turi juos įsigyti už įprastą rinkos vertę.

(380) Pirma, Komisija, atsižvelgdama į 379 konstatuojamąją dalį, daro išvadą, kad tik tos investicijos, kurios yra papildomos investicijos, tiesiogiai susijusios su nuomos sutartimi, gali turėti neigiamą poveikį įmonės „Tartu Agro AS“ finansinei būklei, t. y. nustatant pranašumą ir jį kiekybiškai įvertinant gali būti svarbios tik investicijos, atliktos siekiant įvykdyti 68 konstatuojamosios dalies a punkte nurodytą įsipareigojimą investuoti. Dėl įmonės „Tartu Agro AS“ teiginio, kad reikėtų atsižvelgti į visas jos investicijas, Komisija visų pirma pažymi, kad investicijos, atliktos dėl įprastų verslo sumetimų, t. y. įmonės „Tartu Agro AS“ investicijos, kurių nereikalaujama pagal nuomos sutartį, nors jų naudojimo trukmė viršytų 25 metus, nėra pagrįstos nuomos sutartimi.

(381) Komisija mano, kad akivaizdu, jog nuomininkas, kuris 25 metus žemėje vykdo pirminę gamybą, turi verslo priežasčių atlikti ir ilgalaikes investicijas. Todėl Komisija daro išvadą, kad įmonė „Tartu Agro AS“ iš esmės negali įrodinėti, kad visos jos investicijos, visų pirma papildančios nuomos sutartyje numatytus įsipareigojimus investuoti, į nuomojamą žemę turėtų būti laikomos nuomos mokesčio dalimi.

(382) Antra, neigiamą poveikį įmonės „Tartu Agro AS“ finansinei būklei gali turėti tik tos investicijos, kurias praktiškai finansuoja įmonė „Tartu Agro AS“. Lemiamą reikšmę turi ne nominali įsipareigojimo investuoti vertė, o tik ta įsipareigojimo dalis, kurią įmonė „Tartu Agro AS“ praktiškai įvykdė ir finansavo. Dėl trečiųjų šalių finansuojamų investicijų į agromelioracijos sistemas (91–99 konstatuojamosios dalys) Komisija mano, kad šios investicijos neturi neigiamo poveikio įmonės „Tartu Agro AS“ finansinei būklei. Todėl nuomos mokesčio dalimi gali būti laikoma tik įmonės „Tartu Agro AS“ lėšomis įvykdyta įsipareigojimo investuoti dalis.

(383) Trečia, dėl nuomos sutarties sąlygos, kad pagerinimai tam tikromis sąlygomis gali tapti ministerijos nuosavybe, o ši turi juos įsigyti pasibaigus nuomos sutarčiai (69 konstatuojamoji dalis, 379 dalies d punktas ir pan.), Komisija atkreipia dėmesį į tai, kas išdėstyta toliau. Gali būti, kad pasibaigus sutarčiai kai kurios iš šių investicijų vis dar turės likutinę vertę, tačiau tai nėra aišku. Gali būti, kad pasibaigus sutarčiai įmonė „Tartu Agro AS“ atgaus dalį šių investicijų vertės. Tačiau tai dar neaišku, nes nuomos sutartis tebevykdoma. Be to, bet kuriuo atveju Komisija pažymi, kad įmonė „Tartu Agro AS“ faktiškai prisiėmė finansinį įsipareigojimą, kuris teko savininkui.

(384) Tokiomis aplinkybėmis, kadangi duomenų apie galimus būsimus ministerijos turto likutinės vertės įsigijimus iki nuomos sutarties galiojimo pabaigos nėra ir jie yra neaiškūs, Komisija atsargumo sumetimais daro prielaidą, kad numatytos investicijos, kurias finansavo įmonė „Tartu Agro AS“, turėtų būti laikomos nuomos mokesčio dalimi (žr. 388 konstatuojamosios dalies b punktą ir 389 konstatuojamosios dalies a punktą).

(385) Dėl investicijų naudojimo trukmės Komisija pažymi, kad 68 konstatuojamosios dalies a punkte nurodytų investicijų į agromelioracijos sistemas naudą gauna abi šalys, kai investicijų naudojimo trukmė viršija nuomos sutarties trukmę. Įmonė „Tartu Agro AS“ gali gauti naudos iš numatytų investicijų tik per 25 metų nuomos sutarties galiojimo laikotarpį. Likusi naudojimo trukmės dalis tenka nuomotojui. Tačiau įmonė „Tartu Agro AS“ taip pat būtų gavusi naudos iš šių investicijų, jei jas būtų finansavusi Estija, kaip numatyta Agromelioracijos įstatymo 16 straipsnio 1 dalyje (žr. 180 konstatuojamąją dalį).

(386) Be to, jei pasibaigus nuomos sutarties terminui įmonė „Tartu Agro AS“ galėtų tęsti veiklą pagal veiklos tęstinumo principą, sukauptos nuvertėjusios investicijos sudaro investicijų dalį, kuri yra naudinga įmonei „Tartu Agro AS“. Likusios investicijos naudingos tik nuomotojui. Sukauptas nuvertėjimas parodo ekonominę investicijų vertę, kuri yra naudinga tik pačiam nuomininkui, o investicijų dalis, kuri pasibaigus nuomos sutarčiai nėra nei nuvertėjusi, nei įsigyta nuomotojo, parodo nuomotojo ekonominę naudą iš šio sutartinio įsipareigojimo.

(387) Tačiau Komisija pažymi, kad nėra priešingos padėties duomenų apie sukauptą agromelioracijos sistemų nuvertėjimą tuo atveju, jei įmonė „Tartu Agro AS“ galėtų tęsti veiklą pagal veiklos tęstinumo principą. Todėl Komisija atsargumo sumetimais daro prielaidą, kad investicijų į agromelioracijos sistemas naudojimo trukmė yra begalinė, t. y. įmonės „Tartu Agro AS“ finansuota investicijų į agromelioracijos sistemas suma neturi būti mažinama suma, kuri atitiktų įmonės „Tartu Agro AS“ ekonominę naudą.

(388) Remdamasi 379–387 konstatuojamosiomis dalimis, Komisija, vertindama pranašumo buvimą, atsargumo sumetimais daro prielaidą, kad:

a) investicijų į agromelioracijos sistemas, padarytų dėl įsipareigojimo investuoti, naudojimo trukmė yra begalinė, t. y. nusidėvėjimas neskaičiuojamas ir nuomotojas gali gauti visą naudą iš šių investicijų, ir

b) pasibaigus nuomos sutarčiai, valstybė neįgyja ir nemoka jokios kompensacijos už turtą, kurį įmonė „Tartu Agro AS“ finansuoja dėl įsipareigojimo investuoti.

(389) Iš 388 konstatuojamosios dalies matyti, kad:

a) jei pasibaigus nuomos sutarčiai valstybė vis dėlto įsigis turtą, kuris finansuojamas dėl įsipareigojimo investuoti, arba už jį sumokės kompensaciją, tai gali būti laikoma nauja priemone, kuri gali būti vertinama pagal valstybės pagalbos taisykles;

b) […] EUR nominali metinė įsipareigojimo investuoti, nurodyto 68 konstatuojamosios dalies a punkte, vertė neturėtų būti laikoma įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėto nuomos mokesčio dalimi (atsižvelgiant į tai, kad jis ne visada buvo vykdomas);

c) vietoje to 100 % metinės įsipareigojimo investuoti sumos, kurią įmonė „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėjo konkrečiais metais, turėtų būti laikoma nuomos mokesčio dalimi ir pridedama prie metinio nuomos mokesčio mokėjimo, kai jis lyginamas su atitinkamu nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamuoju standartu.

(390) Iš to, kas išdėstyta pirmiau, matyti, kad įsipareigojimas atlikti 68 konstatuojamosios dalies a punkte nurodytas investicijas gali būti pridėtas prie metinių nuomos mokėjimų, palyginti su nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamuoju standartu, tik iki sumos, kurią faktiškai finansavo įmonė „Tartu Agro AS“.

5.2.3.3.2.7. Kainų koregavimo trukmė ir nuostatos – ekonominio poveikio ir atitikties rinkos sąlygoms vertinimas

(391) 25 metų nuomos sutarties trukmė yra gerokai ilgesnė nei rinkos praktika. Pažymėtina, kad Žemės valdybos nuomos sutartyse nustatyta trukmė paprastai būna penkerių metų laikotarpis (žr. 112 konstatuojamąją dalį). Šiuo klausimu Komisija pažymi, kad:

a) iš pradžių sutartas metinis nuomos mokestis, kuris vis dar buvo taikomas Estijos įstojimo į Europos Sąjungą metu, buvo […] EUR per kalendorinius metus už […] hektarų (85 konstatuojamoji dalis) ir

b) į nuomos sutartį neįtraukta sąlyga, kuri leistų automatiškai koreguoti kainą be šalių susitarimo, nes į nuomos sutartį įtrauktos tik 63–66 konstatuojamosiose dalyse nurodytos sąlygos, leidžiančios šalims tam tikromis sąlygomis koreguoti mokamą nuomos mokestį.

(392) Kalbant apie nagrinėjamą bylą ir 63–67 konstatuojamosiose dalyse nurodytas nuomos sutarties sąlygas, Komisija mano, kad šios sąlygos, pagal kurias šalims leidžiama prašyti sumažinti arba padidinti nuomos mokestį pagrįsta suma, jei nuomininko mokėtinas nuomos mokestis viršija pajamas arba daugiau nei perpus skiriasi nuo pagrįsto nuomos mokesčio, atitinkančio abiejų šalių sutartinius įsipareigojimus, neatitinka tinkamo indeksavimo sąlygos. Nuomos sutarties sąlygomis, pagal kurias šalys gali pradėti nuomos mokesčio pakeitimo procesą, neužtikrinama, kad sutartas nuomos mokestis atitiktų tinkamas rinkos kainas.

(393) Pirma, pagal šią sąlygą nuomos mokestį galima koreguoti tik tuo atveju, jei nuokrypis nuo įprasto rinkos kainų lygio yra didesnis nei 50 %.

(394) Antra, reikalaujama, kad šalys pateiktų konkretų prašymą dėl nuomos mokesčio koregavimo.

(395) Trečia, pagal ją nuomininko veiklos rizika taip pat perkeliama nuomotojui, nes į nuomos sutartį buvo įtraukta sąlyga, pagal kurią nuomininkas gali reikalauti sumažinti nuomos mokestį, jei jis viršija pajamas, gaunamas iš įprasto nuomojamo objekto valdymo.

(396) Vadinasi, šia sąlyga užtikrinama nuomos sutarties atitiktis rinkos kainoms jos galiojimo laikotarpiu.

(397) Todėl Komisija mano, kad 25 metų trukmė be nuostatų, pavyzdžiui, indeksavimo sąlygos, kuri užtikrintų atitiktį rinkos kainoms, yra nuomos sutarties ypatybė, turinti reikšmingą poveikį ekonominiam ir finansiniam nuomos sutarties rezultatui.

(398) Be to, Komisija pažymi, kad:

a) Estijos valdžios institucijos nepateikė jokios *ex ante* analizės, kurią atliekant būtų vertinama, ar nustatant pirminę nuomos kainą tinkamai atsižvelgiama į nuomos sutarties trukmę;

b) išsamios pirminės nuomos sutarties nuostatos, kuriomis praktiškai nustatomas ekonominis ir finansinis nuomos sutarties poveikis, buvo parengtos vykstant ribotoms deryboms, kai įmonė „Tartu Agro AS“ buvo valstybei priklausantis subjektas (47 konstatuojamoji dalis).

(399) Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta pirmiau, Komisija mano, kad įmonė nebūtų gavusi tokių sąlygų įprastomis rinkos sąlygomis, nes nustatant iš pradžių sutartą nuomos kainą nebuvo tinkamai atsižvelgta į trukmę ir indeksavimo sąlygos nebuvimą.

(400) Komisija daro išvadą, kad 64–66 konstatuojamosiose dalyse nurodyta trukmė ir nuostatos yra nuomos sutarties ypatybės, kurių įmonė nebūtų gavusi įprastomis rinkos sąlygomis.

(401) Įprastomis rinkos sąlygomis nuomininkas nebūtų turėjęs racionalios priežasties ekonominiu, komerciniu ir finansiniu požiūriu, atsižvelgdamas į pirminės nuomos sutarties trukmę, apriboti savo galimybes didinti kainą 64–66 konstatuojamosiose dalyse nurodytomis sąlygomis.

(402) Komisija taip pat nesutinka su įmonės „Tartu Agro AS“ argumentu, kad nuomos sutarties šalys negali nuolat pritaikyti ilgalaikės sutarties prie rinkos sąlygų (žr. 192 konstatuojamąją dalį). Komisija primena ES teisės viršenybės principą ([73]) ir tai, kad nei nacionalinė teisė, nei valstybės narės pasirašyta sutartis negali pažeisti valstybės pagalbos taisyklių (taip pat žr. 285 konstatuojamąją dalį).

(403) Atsižvelgdama į tai, kad į nuomos sutartį buvo įtrauktos 64–66 konstatuojamosiose dalyse nurodytos sąlygos, kuriomis dalis nuomininko veiklos rizikos perkeliama nuomotojui, taip nuomininkui suteikiant pranašumą, Komisija daro išvadą, kad nuomos sutarties trukmė yra pasirenkamo pobūdžio nuomos sutarties ypatybė, todėl ji neturi neigiamos vertės nuomotojui, o trukmė gali padidinti pranašumo vertę tik tada, kai metinė nuomos mokesčio suma lyginama su nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamuoju standartu, kuris grindžiamas trumpesnės trukmės sutartimis.

5.2.3.3.2.8. Įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėto nuomos mokesčio ir nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto skirtumas Estijos įstojimo į Europos Sąjungą dieną

(404) Remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita (b punktas ir 128 konstatuojamoji dalis), atsižvelgiant į tai, kad Žemės valdybos duomenys buvo žinomi tik nuo 2005 m., mažiausias nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas 2004 m. buvo 10 EUR/ha.

(405) Vadinasi, 2 839,50 ha ariamosios žemės metinis nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas būtų buvęs 28 395 EUR/ha. Atitinkamai 2 920,98 ha žemės, atitinkančios BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus, metinė rinkos kaina būtų buvusi 29 209,80 EUR.

([73]) 1964 m. liepos 15 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Flaminio Costa / E.N.E.L.*, 6-64, ECLI:EU:C:1964:66.

(406) 2004 m. metinis įmonės „Tartu Agro AS“ mokamas nuomos mokestis, t. y. nuomos mokesčio suma, neįskaitant žemės mokesčio ar kitų finansinių įsipareigojimų, buvo […] EUR (85 konstatuojamoji dalis), t. y. […] EUR už ariamosios žemės hektarą (2 839,50 ha) (148 konstatuojamoji dalis) arba […] EUR už žemės, atitinkančios BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus, ([…] ha) hektarą.

(407) Atsižvelgiant į 390 konstatuojamąją dalį, kai įmonės „Tartu Agro AS“ mokamas nuomos mokestis lyginamas su nuomos mokesčio rinkos kainos lyginamuoju standartu, įsipareigojimas investuoti (68 konstatuojamosios dalies a punktas) turi būti įtraukiamas į nuomos mokestį, neviršijanti sumos, kurią finansuoja įmonė „Tartu Agro AS“.

(408) Tačiau 2004 m. įmonė „Tartu Agro AS“ nefinansavo jokių investicijų į agromelioracijos sistemas (99 konstatuojamoji dalis).

(409) Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta pirmiau, Komisija daro išvadą, kad įmonės „Tartu Agro AS“ mokėtas nuomos mokestis ([…] EUR, […] EUR už ariamosios žemės hektarą ([…] ha)), palyginti su nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamuoju standartu (29 209,80 EUR, 10 EUR/ha (mažiausia kaina pagal įmonės „Uus Maas“ ataskaitą, žr. 128 ir 332 konstatuojamąsias dalis), buvo mažesnis už rinkos kainą.

(410) Išvada dėl pranašumo buvimo išlieka tokia pati ir tuo atveju, jei rinkos lyginamasis mokestis, t. y. 10 EUR/ha, sumažinamas 20 % (kaip siūloma įmonės „Uus Maas“ ataskaitoje), taip atsižvelgiant į didžiausią vertinimo tikslumo intervalą (žr. 132, 144 ir 424 konstatuojamąsias dalis).

(411) Tik pagal priešingos padėties scenarijų, kai įmonė „Tartu Ago AS“ būtų įvykdžiusi įsipareigojimą investuoti, kurio nominali metinė vertė yra […] EUR per metus, nuomos mokestis būtų viršijęs rinkos lyginamąjį mokestį, t. y. 10 EUR/ha.

(412) Atsižvelgiant į 25 metų nuomos sutarties trukmę ir palankias būsimo kainų didinimo sąlygas, kurių įmonė nebūtų galėjusi gauti įprastomis rinkos sąlygomis (399 konstatuojamoji dalis), darytina išvada, kad Estijos įstojimo į Europos Sąjungą dieną nuomos sutartimi įmonei „Tartu Agro AS“ buvo suteiktas ekonominis pranašumas.

5.2.3.3.2.9. Įmonės „Tartu Agro AS“ mokėto nuomos mokesčio ir nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto skirtumas tuo metu, kai po Estijos įstojimo į Europos Sąjungą buvo iš naujo persvarstomi nuomos mokesčiai

(413) Kadangi po įstojimo nuomos mokesčio dydis buvo persvarstytas arba vienašališkai padidintas (žr. 2.5.4 skirsnį), Komisija vertina, ar peržiūrėti nuomos mokesčiai atitiko rinkos lyginamąjį standartą.

(414) Nuo 2005 m., atsižvelgiant į 335 konstatuojamąją dalį, tinkamas nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas grindžiamas Žemės valdybos duomenimis apie vidutines nuomos kainas Estijoje, kaip nurodyta 111 konstatuojamojoje dalyje.

(415) Atsižvelgiant į 5.2.3.3.2.6 skirsnyje pateiktas išvadas dėl nuomos mokesčio perskaičiavimo eurais už hektarą ir finansinių įsipareigojimų atitikties rinkos sąlygoms bei ekonominės svarbos, siekiant apskaičiuoti nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo indekso, t. y. Žemės valdybos duomenų, ir faktinio įmonės „Tartu Agro AS“ mokėto nuomos mokesčio skirtumą, reikia atlikti toliau nurodytus perskaičiavimus ir koregavimus:

a) 2014 m. faktiškai sumokėtas nuomos mokestis ([…] EUR), kuris viršijo sutartą nuomos mokestį ([…] EUR), t. y. […] EUR, turi būti laikomas uždelstu mokėjimu už 2012 m., kai įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėtas nuomos mokestis buvo mažesnis nei sutarta;

b) metinė įsipareigojimo investuoti suma, faktiškai finansuota ir padengta įmonės „Tartu Agro AS“, turi būti pridėta prie įmonės „Tartu Agro AS“ mokamų metinių nuomos mokesčių (99 konstatuojamoji dalis) ir

c) metinė nuomos mokesčio suma, t. y. nuomos mokestis ir pagal ankstesnį punktą pridėta suma, kurią faktiškai sumokėjo įmonė „Tartu Agro“ (EUR per metus), turi būti perskaičiuota eurais už hektarą, ją padalijus iš hektarų, atitikusių BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus konkrečiais metais, skaičiaus, arba hektarų, konkrečiais metais atitikusių BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus, skaičius turi būti padaugintas iš nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto, t. y. Žemės valdybos duomenų.

(416) Apskaičiavus faktinio įmonės „Tartu Agro AS“ mokėto nuomos mokesčio ir mokesčio, kurį ji tuo metu būtų turėjusi mokėti įprastomis rinkos sąlygomis, skirtumą matyti, kad persvarstyti ir vienašališkai padidinti nuomos mokesčiai buvo mažesni už rinkos lyginamąjį mokestį nuo 2005 m., kai metinis nuomos mokestis buvo pakoreguotas, kaip parodyta toliau pateiktoje lentelėje (žr. 18 lentelę):

*18 lentelė*

**Nuomos mokesčio kaina, palyginti su nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamuoju standartu tuo metu, kai šalys pakoregavo metinį nuomos mokestį**

| Metai | Sumokėtas metinis nuomos mokestis | Įsipareigojimas investuoti (įmonės „AS Tartu Agro“ finansuojama suma) | Nuomos kaina, panaši į lyginamąją kainą | Rinkos kainos lyginamasis standartas | BŽŪP reikalavimus atitinkantis žemės plotas<br>EUR/ha lyginamoji kaina |
|---|---|---|---|---|---|
| **2005 m.** | (…) | (…) | 5 112,93 | 102 014,71 | […] ha,<br>34,60 EUR/ha |
| **2007 m.** | (…) | (…) | 20 560,91 | 107 503,49 | […] ha<br>36,92 EUR/ha |
| **2009 m.** | (…) | (…) | 56 211,59 | 153 903,79 | (…)<br>52,90 EUR/ha |

(417) Todėl Komisija daro išvadą, kad šalys susitarė dėl nuomos mokesčio, kuris, net ir padidintas metine įsipareigojimo investuoti, finansuojamo įmonės „Tartu Agro AS“, suma yra mažesnis už kainą, kurią ji tuo metu būtų turėjusi mokėti įprastomis rinkos sąlygomis nuo Estijos įstojimo į Europos Sąjungą.

5.2.3.3.2.10. Įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėto nuomos mokesčio ir nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto skirtumas nuo 2005 m.

(418) Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta pirmiau, Komisija daro išvadą, kad įmonės „Tartu Agro AS“ mokamo metinio nuomos mokesčio ir rinkos kainos skirtumas susidarė dėl:

a) nuomos mokestis, dėl kurio iš pradžių sutarto nuomos mokesčio, kuris yra mažesnis už rinkos lyginamąjį standartą (5.2.3.3.2.8 skirsnis),

b) palankių sąlygų dėl trukmės ir mokesčio koregavimo sąlygų (5.2.3.3.2.7 skirsnis) ir

c) peržiūrėtų nuomos mokesčių, kurie buvo mažesni nei rinkos kaina (5.2.3.3.2.9 skirsnis).

(419) Vadinasi, apskaičiuojant faktinio įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėto nuomos mokesčio ir mokesčio, kurį ji tuo metu būtų turėjusi mokėti įprastomis rinkos sąlygomis, skirtumą (žr. 291 konstatuojamąją dalį), Komisija turi palyginti įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėtą metinį nuomos mokestį ir nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamąjį standartą, kad nustatytų, ar žemė buvo nuomojama įmonei „Tartu Agro AS“ palankiomis sąlygomis.

(420) 415 konstatuojamojoje dalyje nurodyti perskaičiavimai ir koregavimai turi būti atliekami siekiant užtikrinti, kad nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto, t. y. Žemės valdybos duomenų, ir faktinio įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėto nuomos mokesčio skirtumas būtų pagrįstas palyginamomis vertėmis.

(421) Komisija pažymi, kad, siekiant aiškumo, vertinamas metinis pranašumas, nors įtariamas pranašumas įmonei „Tartu Agro AS“ buvo suteiktas tada, kai nuomojama žemė įmonei „Tartu Agro AS“ buvo suteikta mažesne nei rinkos kaina, t. y. kai mažesnis nei rinkos kaina nuomos mokestis turėjo būti mokamas du kartus per metus – liepos 1 d. ir gruodžio 1 d. (žr. 508 konstatuojamąją dalį).

(422) Kaip matyti iš toliau pateiktos lentelės (žr. 19 lentelę), 2015–2019 m. įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėtas nuomos mokestis, padidintas įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėta įsipareigojimo investuoti į agromelioracijos sistemas suma, buvo mažesnis už metinį rinkos lyginamąjį mokestį.

*19 lentelė*

**Įmonės „Tartu Agro AS“ sumokėto metinio nuomos mokesčio ir nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto palyginimas**

| Metai | Sumokėtas nuomos mokestis (EUR per metus) | Įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai įvykdytas įsipareigojimas investuoti (EUR per metus) | Rinkos lyginamasis mokestis (EUR/ha) (Žemės valdyba) | Hektarai (BŽŪP reikalavimus atitinkanti žemė) | Rinkos lyginamasis standartas (EUR/ha) (Žemės valdyba) | Skirtumas (EUR per metus) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stulpelis** | A (85 konstatuojamoji dalis) | B (99 konstatuojamoji dalis) | C = D * E | D (87 konstatuojamoji dalis) | E (111 konstatuojamoji dalis) | F = C – (A+B) |
| **2005 m.** | (…) | (…) | 102 014,71 | (…) | 34,60 | (…) |
| **2006 m.** | (…) | (…) | 68 893,23 | (…) | 23,66 | (…) |
| **2007 m.** | (…) | (…) | 107 503,49 | (…) | 36,92 | (…) |
| **2008 m.** | (…) | (…) | 120 170,02 | (…) | 41,30 | (…) |
| **2009 m.** | (…) | (…) | 153 903,79 | (…) | 52,90 | (…) |
| **2010 m.** | (…) | (…) | 106 548,77 | (…) | 36,58 | (…) |
| **2011 m.** | (…) | (…) | 161 581,10 | (…) | 55,88 | (…) |
| **2012 m.** | (…) | (…) | 233 335,55 | (…) | 80,39 | (…) |
| **2013 m.** | (…) | (…) | 354 266,69 | (…) | 122,31 | (…) |
| **2014 m.** | (…) | (…) | 319 693,27 | (…) | 109,85 m. | (…) |
| **2015 m.** | (…) | (…) | 315 302,97 | (…) | 107,63 | (…) |
| **2016 m.** | (…) | (…) | 279 097,73 | (…) | 95,27 | (…) |
| **2017 m.** | (…) | (…) | 257 888,79 | (…) | 88,00 | (…) |
| **2018 m.** | (…) | (…) | 295 672,48 | (…) | 101,03 | (…) |
| **2019 m.** | (…) | (…) | 336 331,57 | (…) | 115,13 | (…) |

(423) Kadangi nuomos sutartis neatitiko rinkos sąlygų dėl nuomos mokesčio, trukmės, indeksavimo sąlygų (5.2.3.3.2.7 skirsnis) ir vykdymo (5.2.3.4 skirsnis), darytina išvada, kad pagal nuomos sutartį žemė įmonei „Tartu Agro AS“ buvo išnuomota už mažesnę nei rinkos kainą.. Komisija daro išvadą, kad lentelėje nurodytas skirtumas, ypač palyginti su įmonės „Tartu Agro AS“ mokėtu nuomos mokesčiu, rodo, kad Estijos valdžios institucijos, nustatydamos nuomos sutarties kainą, suteikė pranašumą.

5.2.3.3.2.10.1. Jautrumo analizė dėl tinkamų rinkos kainų duomenų

(424) Jautrumo analizė – tai metodas, kuris taikomas siekiant nustatyti, kaip skirtingi modelio ar sistemos kintamieji ar veiksniai gali paveikti rezultatą.. Tai reiškia, kad keičiama po vieną kintamąjį ir stebima, kiek pasikeičia rezultatas. Šiomis aplinkybėmis, kalbant apie kainų skirtumo jautrumą nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto tikslumui, Komisija pažymi, kad išvada išlieka tokia pati, net jei atitinkamas nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas būtų sumažintas 20 %. Be to, Komisija pažymi, kad:

a) įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje teigiama, kad vertinimas yra vidutinio tikslumo, o faktinis nuomos mokestis gali skirtis ± 20 %;

b) naujausioje eksperto ataskaitoje (net jei joje pateikiamas tik 2020 m. įvertis), t. y. įmonės „Domus“ ataskaitoje, teigiama, kad jos vertinimo tikslumas yra ± 10 %;

c) informacija apie kokybę rodo, kad pagal nuomos sutartį nuomojamos žemės kokybė yra geresnė nei Žemės valdybos nuomojamos žemės kokybė.

5.2.3.3.2.10.2. Jautrumo analizė dėl kitų turimų rinkos kainų šaltinių

(425) Dėl Žemės valdybos duomenų Komisija pažymi, kad jie rodo už valstybės nuomojamą žemės ūkio paskirties žemę gautas rinkos kainas. Vadinasi, kadangi nuomotojas yra Vyriausybė, ji šiuo atveju atstovauja atitinkamai žemės nuomos rinkai, t. y. su nuomos sutartimi labiausiai palyginamų sandorių grupei, kurios duomenys turimi tik po 2004 m.

(426) Dėl turimų nuomos mokesčio lyginamųjų standartų nuoseklumo Komisija pažymi, kad:

a) 2013 m. balandžio 12 d. įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje pažymima, kad pratęsiant šiuo metu galiojančias sutartis ir sudarant naujas sutartis buvo nustatoma 50–100 EUR/ha kaina, o kartais už logistiškai gerai išvystytus ir konkurencingus plotus – ir didesnės kainos;

b) įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pažymima, kad 2010–2014 m. mokesčių intervalas buvo 30–50 EUR/ha, t. y. įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje nurodytos rinkos kainos yra didesnės nei kainos įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje;

c) Žemės valdybos duomenimis, 2012 m. mokesčio dydis buvo 80,39 EUR/ha, o 2013 m. – 122,31 EUR/ha, ir

d) Estijos statistikos tarnybos duomenimis, 2012 m. mokestis buvo 26 EUR/ha.

(427) Komisija daro išvadą, kad įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaita, kurią užsakė įmonė „Tartu Agro AS“ ir kurią Estijos valdžios institucijos atsiėmė, neprieštarauja Žemės valdybos duomenims. Žemės valdybos duomenys turėtų rodyti didesnius nuomos mokesčius nei įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje, nes valstybinės žemės nuomos sutarčių kainos yra didesnės nei privačios žemės nuomos sutarčių kainos (314 konstatuojamoji dalis), be to, įmonės „Pindi Kinnisvara“ ataskaitoje vertinamos ne tik valstybinės žemės nuomos sutartys, o Žemės valdybos duomenys apima tik valstybinės žemės nuomos sutartis.

(428) Dėl įmonės „Uus Maa“ ataskaitos Komisija daro išvadą, kad joje pateikiamas pagrįstas, nuoseklus ir apdairus nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas, nes jos kainų intervalai yra artimi Estijos statistikos tarnybos duomenims, o dėl 109 konstatuojamojoje dalyje nurodytų priežasčių, ir kaip patvirtinta įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje (135 konstatuojamoji dalis), tai reiškia, kad joje nurodytas kainos įvertis yra mažesnis už rinkos kainą. Tačiau, kaip paaiškinta pirmiau, įmonės „Uus Maa“ ataskaita yra geriausias turimas 2004 m. kainų lyginamasis standartas, kurį vis dar galima laikyti patikimu.

(429) Kalbant apie įmonės „Domus“ ataskaitą, Komisija pažymi, kad jos vertėsnustatymo diena ([74]) yra 2020 m. vasario 18 d. ir toje ataskaitoje nepateikiami išnuomotos žemės kainų apskaičiavimas atgaline data.

(430) Komisija daro išvadą, kad įmonės „Domus“ ataskaita šiam tyrimui nėra svarbi (313 konstatuojamoji dalis), nes joje pateikiami 2020 m., kurie nėra susiję su šiuo tyrimu, įverčiai (žr. 15 ir 144 konstatuojamąsias dalis).

(431) Toliau lentelėse pateikiama turimų kainų duomenų suvestinė.

*20 lentelė*

**2014 m. turimi kainų duomenų šaltiniai**

| 2014 metai | EUR/ha | Duomenų šaltinio rūšis | Pastaba |
|---|---|---|---|
| **Vienkartinė išmoka už plotą** | 114,09 | Nuomininko gauta vienkartinių išmokų už plotą parama | Nuomininko pajamos, ekspertų teigimu, žemės nuomos kainos glaudžiai susijusios su vienkartinių išmokų už plotą dydžiu |
| **Estijos statistikos tarnyba** | 58 | Tartu apskrities statistiniai duomenys | Ekspertų ir Estijos teigimu, rinkos kainos iš tikrųjų yra didesnės nei statistiniai duomenys (žr. 304 konstatuojamąją dalį). Be to, duomenys apima ne tik valstybinės žemės nuomą, kurios kainos yra didesnės nei privačios žemės nuomos. |

([74]) Vertės nustatymo diena – tai diena, kurią nurodomas vertinimo rezultatas (nuomos mokestis).

| 2014 metai | EUR/ha | Duomenų šaltinio rūšis | Pastaba |
|---|---|---|---|
| **„Pindi Kindisvara“** | 50–100, daugiau kaip 100 | Ekspertų išvada, pagrįsta rinkoje stebėtomis kainomis | Logistiškai gerai išvystytų ir konkurencingų plotų nuomos kaina gali būti didesnė nei 100 EUR/ha. |
| **„Pindi Kindisvara“** | 20–30 | Ekspertų išvada atsižvelgiant į vietovės ypatybes | Ekspertų išvada atsižvelgiant į tai, kad 90 % žemės yra ariamoji žemė patrauklioje Tartu apskrities vietoje ir įsipareigojimą investuoti 104 EUR/ha (ataskaitoje nenurodoma vertės nustatymo diena ir nepaaiškinama, kaip apskaičiuojant kainą atsižvelgta į įsipareigojimą investuoti 104 EUR/ha) (žr. 116 konstatuojamąją dalį). |
| **„Uus Maa“** | 50 | Ekspertų išvada, pagrįsta rinkoje stebėtomis kainomis | 50 EUR/ha yra kainos įvertis laiko intervalo pabaigoje. Kainos įvertis pateikiamas 20 % tikslumu. (Ataskaitoje nepaaiškinta, kaip apskaičiuotas kainų lygis po įstojimo į ES). |
| **Žemės valdyba** | 109,85 | Vidutinė sandorių Estijoje mediana | Duomenys apie faktinės valstybinės žemės nuomos Estijoje kainas (žr. 425 konstatuojamąją dalį). |

(432) Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta pirmiau, Komisija daro išvadą, taip pat atsižvelgdama į tai, kad vienkartinių išmokų už plotą parama yra veiksnys, turintis įtakos žemės nuomos kainoms, kad kiti kainų įverčiai nepaneigia išvados, jog kainų lygis, apskaičiuotas pagal atitinkamą nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamąjį standartą, t. y. Žemės valdybos duomenis, nuo 2005 m. yra tiksliausias kainų įvertis.

5.2.3.3.2.10.3. Jautrumo analizė, susijusi su trukme

(433) Komisija

a) atsižvelgdama į 112 konstatuojamąją dalį, pripažįsta, kad Žemės valdybos duomenys iš esmės grindžiami nuomos sutartimis, kurių trukmė yra penkeri metai, o nuomos sutarties trukmė yra 25 metai;

b) mano, kad nuomos sutartyje nenumatyta tinkama indeksavimo sąlyga (397 konstatuojamoji dalis), nors nuomos mokesčio sutartis buvo iš dalies pakeista ir priklauso nuo vienkartinių išmokų už plotą paramos.

(434) Kalbant apie įmonės „Tartu Agro AS“ mokėto nuomos mokesčio ir Žemės valdybos duomenimis nustatytos nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto trukmės skirtumą, Komisija mano, kad būtų apdairiau lyginti įmonės „Tartu Agro AS“ mokėtos nuomos kainos ir rinkos kainos, kuri nustatoma kas penkerius metus, skirtumą.

(435) Kas penkerius metus nustatomas rinkos lyginamasis mokestis atitinka Žemės valdybos rinkos praktiką, taigi jis atitinka nuomos kainą, kurią greičiausiai būtų nustatęs privatus veiklos vykdytojas, veikiantis įprastomis konkurencijos sąlygomis.

(436) Komisija pažymi, kad taikant šį metodą kainos rizika neįtraukiama į pranašumą (žr. 294 konstatuojamąją dalį).

(437) Be to, šis metodas

a) atitinka priešingos padėties scenarijų, kai žemė pagal nuomos sutartį būtų buvusi išnuomota panašiomis sąlygomis, kaip valstybė išnuomoja žemę pagal įprastą praktiką Žemės valdybai imantis veiksmų, ir

b) numato, kad vienintelis svarbus įrodymas yra informacija, kuri buvo turima, ir pokyčiai, kuriuos buvo galima numatyti tuo metu, kai šalys pakeitė nuomos sutartį.

(438) Iš 422 konstatuojamojoje dalyje nurodytos lentelės (žr. 19 lentelę) matyti, kad, net jei būtų nustatytas 2005, 2010 ir 2015 m. nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas, įmonės „Tartu Agro AS“ mokėtas nuomos mokestis būtų mažesnis už rinkos kainą, kurią įmonė „Tartu Agro“ būtų mokėjusi įprastomis rinkos sąlygomis.

(439) Komisija daro išvadą, kad, kaip įrodyta, išvada dėl pranašumo buvimo išlieka tokia pati, net jei atitinkamas nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas yra nustatomas kas penkerius metus.

5.2.3.3.2.11. Įmonės „Tartu Agro AS“ papildomas tvirtinimas, kad įtariamas pranašumas buvo panaikintas, kai Estija pardavė turėtas įmonės „Tartu Agro AS“ akcijas

(440) Įmonė „Tartu Agro AS“ papildomai tvirtino, kad įtariamas pranašumas būtų buvęs panaikintas dėl privatizavimo ir susijungimo. Be to, įmonė „Tartu Agro AS“ teigia, kad priemonės, privatizavimas ir susijungimas turėtų būti laikomi vienu sandoriu.

(441) Pirma, Komisija pažymi, kad susijungimas buvo ne turto, o akcijų sandoris. Būtent įmonė „OÜ Tartland“ buvo prijungta prie įmonės „Tartu Agro AS“, o tai reiškia, kad teisinis tęstinumas tarp įmonės „Tartu Agro AS“ ir susijungusio subjekto yra aiškus ir nenutrūkstamas. Vadinasi įmonė „Tartu Agro AS“ visais atžvilgiais yra ankstesnio to paties pavadinimo juridinio asmens, t. y. įmonės „Tartu Agro AS“, teisių perėmėja. Nauda niekaip nedingsta, o ją gauna įmonė „Tartu Agro AS“, kuri pagal teisės aktus laikoma tuo pačiu juridiniu asmeniu dėl teisių perėmimo.

(442) Antra, kalbant apie įmonės „Tartu Agro AS“ teiginius, kad susijungimas ir pirminė žemės nuoma būtų vienas sandoris, o privatizavimas būtų panaikinęs bet kokį pranašumą, Komisija pripažįsta, kad tam tikrais atvejais viena po kitos taikomos valstybės intervencinės priemonės gali būti laikomos viena intervencija SESV 107 straipsnio 1 dalies tikslais, jei viena po kitos taikomos intervencinės priemonės yra taip glaudžiai susijusios viena su kita, kad jos yra neatskiriamos, ypač atsižvelgiant į jų chronologiją, tikslą ir įmonės aplinkybes taikant tas intervencines priemones.

(443) Komisija pažymi, kad nagrinėjamoje byloje nėra įrodymų, kurie patvirtintų 226 ir 227 konstatuojamosiose dalyse nurodytą įmonės „Tartu Agro AS“ teiginį, kad nuoma, privatizavimas ir susijungimas turėtų būti laikomi vienu sandoriu, nes Estija, nuomodama žemę mažesne nei rinkos kaina, siekė gauti kuo didesnes pardavimo pajamas.

(444) Privatizavimas įvyko ne iš karto po nuomos sutarties sudarymo. Antra, Komisija pažymi, kad negalima iš to daryti bendros prielaidos, jog vien tik pardavus įmonę, kuriai teikiama pagalba, panaikinamas pagalbos ekonominis poveikis.

(445) Be to, Komisija pažymi, kad ([75]):

a) pagal administracinį sprendimą parduoti įmonės „Tartu Agro AS“ akcijas įmonei „OÜ Tartland“ buvo pasirinktas įmonės „OÜ Tartland“ pasiūlymas, nes ji pasiūlė didesnius įsipareigojimus investuoti, palyginti su dalyviu, pasiūliusiu didžiausią pirkimo kainą;

b) į pardavimo sutartį buvo įtraukti įsipareigojimai išlaikyti darbo vietas ir tęsti žemės ūkio gamybą, kaip išsamiai nurodyta pardavimo sutartyje, ir

([75]) Komisija pažymi, kad šiame sprendime ji nevertina, ar privatizavimo metu buvo suteikta kokia nors papildoma pagalba, o pranašumo vertinimas atliekamas atsižvelgiant tik į sprendimo pradėti procedūrą taikymo sritį.

c) pirkimo–pardavimo sutartyje buvo numatyti pirkėjo įsipareigojimai investuoti arba valdyti įmonę „Tartu Agro AS“, kad ši investuotų per penkerius metus, kaip nurodyta pirkimo–pardavimo sutartyje (2.5.3 skirsnis).

(446) Komisija pažymi, kad nebuvo pasirinktas didžiausios pirkimo kainos pasiūlymas (72 konstatuojamoji dalis). Be to, pagal atrankos kriterijus, t. y. pagal įmonės „Tartu Agro AS“ valdomų ar atliktų investicijų sumą, įmonė „OÜ Tartland“ turėjo tik valdyti įmonės „Tartu Agro AS“ investicijas ir nebuvo reikalaujama, kad ji investuotų papildomą kapitalą.

(447) Pirkimo–pardavimo sutartyje taip pat buvo numatyti investicijų, užimtumo ir gamybos įsipareigojimai, kuriais siekiama viešųjų tikslų. Privatus investuotojas, parduodamas savo turtą, nebūtų įtraukęs šių įsipareigojimų į pirkimo–pardavimo sutartį.

(448) Todėl Komisija mano, kad nuomos sutartis nėra vien tik privatizavimo parengiamasis aktas, kaip teigia įmonė „Tartu Agro AS“, o nuoma ir privatizavimas yra du atskiri sandoriai. Be to, privatizavimas nerodo, kad Estija, nuomodama žemę, būtų veikusi kaip privatus investuotojas.

(449) Komisija mano, kad įprastas ekonominės veiklos vykdytojas nebūtų linkęs teikti pirmenybę įsipareigojimams investuoti, o ne didesnei pardavimo kainai, arba įtraukti išsamias sąlygas dėl būsimo vidutinio darbuotojų skaičiaus. Komisija daro išvadą, kad įvykdytas privatizavimas nerodo, jog įmonės „Tartu Agro AS“ akcijų pardavimo kaina būtų visiškai atspindėjusi įtariamos pagalbos pasekmes, todėl privatizavimas turėtų būti nagrinėjamas išsamiau.

(450) Galiausiai Komisija pažymi, kad pirminė nuomos sutartis, t. y. jos pakeitimai, pagal kuriuos nuomos mokestis buvo mažesnis už nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamąjį standartą, buvo pradėta vykdyti po susijungimo ir Estijos įstojimo į Europos Sąjungą dienos.

(451) Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta pirmiau, Komisija daro išvadą, kad privatizavimas ir susijungimas nepanaikino pranašumo, kaip teigia įmonė „Tartu Agro AS“.

#### 5.2.3.4. Nuomos sutarties vykdymo atitiktis rinkos reikalavimams

(452) Kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje, pranašumas gali būti suteikiamas, jei Estijos įgyvendinama nuomos sutartis neatitinka įprastos rinkos praktikos ir jei dėl to sumažėja išlaidos, kurios paprastai įtraukiamos į įmonės „Tartu Agro AS“ biudžetą.

(453) Komisija pažymi, kad nagrinėjamoje byloje:

a) pirma, į pirminę nuomos sutartį buvo įtraukta sąlyga (62–67 konstatuojamosios dalys), kad nuomos mokestis turi būti peržiūrimas kartą per metus su tam tikromis sąlygomis, tačiau tokios peržiūros nebuvo atliekamos sistemingai, nes nuomos mokestis buvo persvarstytas ir pritaikytas tris kartus (76 konstatuojamoji dalis);

b) antra, pagal pirminę nuomos sutartį buvo galima daryti pakeitimus, kai pakeitimas atsiranda dėl teisės aktų, todėl 2004 m. Estijoje įsigaliojus ES valstybės pagalbos taisyklėms, pagal pirminę nuomos sutartį būtų buvę galima daryti pakeitimus be šalių susitarimo, tačiau toks nuomos mokesčio padidinimas neįvyko, ir

c) trečia, nors nuo 2004 m. pirminė nuomos sutartis buvo pakeista ir metinis nuomos mokestis padidintas, nuomos mokestis tebėra mažesnis už nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamąjį standartą ([76]) (5.2.3.3.2.4 ir 5.2.3.3.2.5 skirsniai).

(454) Todėl Komisija daro išvadą, kad per sprendime nurodytą laikotarpį Estija nepasinaudojo visomis nuomos mokesčio padidinimo galimybėmis, kurios būtų buvusios numatytos nuomos sutartyje.

(455) Privatus veiklos vykdytojas, veikiantis įprastomis rinkos ekonomikos sąlygomis, būtų pasinaudojęs turimomis galimybėmis padidinti mokesčius.

([76]) Nuoroda į nuomos sutarties pakeitimus neapima Estijos atliktų pakeitimų, kuriais siekiama įvykdyti pirminį sprendimą.

(456) Taigi nuomos sutartimi pranašumas buvo suteiktas ne tik dėl iš pradžių sutarto nuomos mokesčio dydžio ir bendrosios rinkos raidos ar kainų augimo, bet ir dėl Estijos veiksmų ar veikiau neveikimo nuo 2004 m. iki 2019 m. gruodžio 31 d.

5.2.3.5. Išvada dėl pranašumo buvimo

(457) Komisija daro išvadą, kad priemonėmis įmonei „Tartu Agro AS“ buvo suteikta valstybės pagalba pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį.

(458) Nuo Estijos įstojimo į Europos Sąjungą dienos iki 2019 m. gruodžio 31 d. įmonė „Tartu Agro AS“ gavo ekonominės naudos iš nuomos sutarties ir jos vykdymo. Šį pranašumą sudaro 25 metų nuomos sutartis, pagal kurią žemės ūkio paskirties žemė suteikiama už mažesnę nei rinkos kainą, kurios įmonė negalėtų gauti įprastomis rinkos sąlygomis ([77]) (423 ir 454–456 konstatuojamosios dalys).

5.2.4. *Atrankumas*

(459) Priemonės neatitinka schemos kriterijų, nes jas įgyvendinant išnuomota žemė suteikiama ne bendrai ir abstrakčiai išreikštam naudos gavėjui, o vienai konkrečiai atrinktai ir pirminėje nuomos sutartyje įvardytai įmonei; be to, priemonės yra susijusios su konkrečia nuomininko valdomos žemės nuomos sutartimi, o nuomos sutarties ekonominį ir finansinį poveikį lemiančios sąlygos buvo nuomotojo ir nuomininko derybų rezultatas.

(460) Vadinasi priemonės, kuriomis suteikiamas pranašumas vienai įmonei, t. y. „Tartu Agro AS“, o kitos įmonės, esančios panašioje teisinėje ir faktinėje padėtyje, tokio pat įtariamo pranašumo negauna, yra individuali pagalba.

(461) Kai kalbama apie individualią pagalbą, nustačius ekonominį pranašumą iš principo galima preziumuoti jos atrankųjį pobūdį ([78]). Taip nepriklauso nuo to, ar atitinkamose rinkose yra panašioje faktinėje ir teisinėje padėtyje esančių veiklos vykdytojų. Todėl Komisija daro išvadą, kad priemonės yra atrankiosios pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį.

5.2.5. *Konkurencijos ir ES valstybių narių tarpusavio prekybos iškraipymas*

(462) Dėl suteikiamo pranašumo priemone sustiprinama pagalbos gavėjo konkurencinė padėtis rinkoje. Pagal Teisingumo Teismo jurisprudenciją, vien tai, jog įmonei gaunant ekonominę naudą, kurios ji nebūtų gavusi įprastomis savo veiklos sąlygomis, jos konkurencingumas, palyginti su kitomis konkuruojančiomis įmonėmis, sustiprinamas, rodo, kad yra konkurencijos iškraipymo galimybė ([79]).

(463) Remiantis Teisingumo Teismo jurisprudencija, įmonės pranašumas gali daryti įtaką valstybių narių tarpusavio prekybai, jei ta įmonė veikia rinkoje, kurioje vyksta ES valstybių narių tarpusavio prekyba ([80]).

(464) ES valstybių narių tarpusavio prekyba vyksta pirminiame žemės ūkio sektoriuje, kuriame veikia pagalbos gavėjas ir kuris yra atviras konkurencijai ES lygmeniu, todėl jam poveikį daro visos priemonės, palankios gamybai vienoje arba keliose valstybėse narėse. Be to, Komisija pažymi, kad žemės ūkio gamybos pajėgumai, susiję su žemės ūkio paskirties žeme, yra prekybos ir investicijų objektas Europos Sąjungoje. Visų pirma Komisija pažymi, kad įmonė „Tartu Agro AS“ veikia sektoriuje, kurio dauguma įmonių yra MVĮ. Todėl priemonės gali iškraipyti konkurenciją arba kelti grėsmę, kad ji bus iškraipyta, ir daryti poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai.

([77]) Žr. 2022 m. liepos 13 d. Bendrojo Teismo sprendimo *Tartu Agro / Komisija*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 35 punktą.

([78]) 2021 m. rugsėjo 29 d. Bendrojo Teismo sprendimas *TUIfly GmbH / Komisija*, ECLI:EU:T:2021:625, 65 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija. Taip pat žr. 2016 m. vasario 4 d. Teisingumo Teismo sprendimo *Orange / Komisija*, ECLI:EU:C:2016:78, 64 punktą.

([79]) 1980 m. rugsėjo 17 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Philip Morris Holland BV / Europos Bendrijų Komisija*, 730/79, ECLI:EU:C:1980:209.

([80]) Žr. visų pirma 1988 m. liepos 13 d. Teisingumo Teismo sprendimą *Prancūzijos Respublika / Europos Bendrijų Komisija*, 102/87, ECLI:EU:C:1988:391 ir 2015 m. spalio 28 d. Teisingumo Teismo sprendimo *Hammar Nordic Plugg AB / Europos Komisija*, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, 123 punktą.

5.2.6. *Išvada dėl pagalbos buvimo*

(465) Komisija daro išvadą, kad per laikotarpį, kuriam taikomas šis sprendimas (240 konstatuojamoji dalis), nuomos sutartis, jos pakeitimai ir jos vykdymas buvo pagalba įmonei „Tartu Agro AS“, nes:

a) priemonės yra priskirtinos valstybei ir finansuojamos iš valstybinių išteklių (5.2.1 skirsnis);

b) jomis „Tartu Agro AS“, kuri yra įmonė (5.2.2 skirsnis), suteikiamas atrankusis (5.2.4 skirsnis) pranašumas (5.2.3.5 skirsnis) ir

c) priemonėmis iškraipoma konkurencija arba keliama jos iškraipymo grėsmė ir daromas poveikis valstybių narių tarpusavio prekybai (5.2.5 skirsnis).

(466) Vadinasi priemonės atitinka visas SESV 107 straipsnio 1 dalies sąlygas ir todėl yra valstybės pagalba.

5.3. **Pagalbos teisėtumas**

(467) Ministerijos ir įmonės „Tartu Agro AS“ nuomos sutartis sudaryta 2000 m., taigi ji buvo iki Estijos įstojimo į Europos Sąjungą.

(468) Tačiau ji neatitinka sąlygų, kad būtų laikoma esama pagalba, kaip apibrėžta Reglamento (ES) 2015/1589, nustatančio išsamias Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 108 straipsnio taikymo taisykles, 1 straipsnio b punkte, skaitomame kartu su Čekijos, Estijos, Kipro, Latvijos, Lietuvos, Vengrijos, Maltos, Lenkijos, Slovėnijos ir Slovakijos stojimo akto IV priedu ([81]), nes pagal IV priedo 4 skirsnio 4 punktą „Žemės ūkis“, pagalbos priemonė gali būti laikoma esama pagalba, jeigu apie ją Komisijai pranešama per keturis mėnesius nuo įstojimo dienos, o visa kita pagalba yra laikoma nauja pagalba.

(469) Kadangi tokio pranešimo, kaip nurodyta 468 konstatuojamojoje dalyje, nebuvo, dabartinė priemonė yra nauja pagalba pagal Reglamento (ES) 2015/1589 1 straipsnio c punktą. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta pirmiau, priemonės yra neteisėta pagalba, nes nauja pagalba buvo suteikta pažeidžiant SESV 108 straipsnio 3 dalį, nes Estijos valdžios institucijos, nepranešusios apie priemones prieš jas įgyvendinant, nesilaikė SESV 108 straipsnio 3 dalyje nustatytų įsipareigojimų.

5.4. **Pagalbos suderinamumas**

(470) Valstybės pagalba, kuriai taikoma SESV 107 straipsnio 1 dalis, paprastai būna nesuderinama su vidaus rinkos veikimu, nebent jai gali būti taikoma viena iš SESV nustatytų nukrypti leidžiančių nuostatų.

(471) 28 konstatuojamojoje dalyje nurodytos priemonės yra ne pagalbos schema, o *ad hoc* pagalba, nes pagal nuomos sandorį, kaip įtariama, teikiama pagalba įmonei „Tartu Agro AS“, kuri pirminėje nuomos sutartyje nurodyta kaip nuomininkė.

(472) Pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą, pagalba gali būti laikoma suderinama su vidaus rinka, jeigu ji skirta tam tikros ekonominės veiklos rūšių arba tam tikrų ekonomikos sričių plėtrai skatinti, jei ji netrikdo prekybos sąlygų taip, kad prieštarautų bendram interesui.

(473) Todėl pagal šią Sutarties nuostatą suderinama pagalba turi būti i) prisidedama prie tam tikros ekonominės veiklos rūšies arba tam tikrų ekonomikos sričių plėtros ir ii) ji neturi iškraipyti konkurencijos taip, kad prieštarautų bendram interesui.

(474) Pagal Komisijos komunikatą dėl taisyklių, taikytinų neteisėtos valstybės pagalbos įvertinimui, nustatymo ([82]), visa pagal Reglamento (ES) 2015/1589 1 straipsnio f punktą neteisėta laikoma pagalba turi būti įvertinta laikantis pagalbos skyrimo metu galiojančių taisyklių ir gairių.

([81]) OL L 236, 2003 9 23, p. 17.
([82]) OL C 119, 2002 5 22, p. 22.

(475) Nors Estija nepateikė jokių argumentų dėl suderinamumo, įmonės „Tartu Agro AS“ teiginiai, kad valstybės pagalba būtų suderinama su vidaus rinka dėl ekonominių sąlygų, kuriomis buvo sudaryta nuomos sutartis, ir dėl to, kad įmonė „Tartu Agro AS“ veikė kaip EBPO reikalavimus atitinkančių sėklų dauginimo įmonė ir kaip Estijos gyvybės mokslų universiteto mokymosi ir bandymų bazė (228–230 konstatuojamosios dalys).

(476) Komisija pažymi, kad įmonė „Tartu Agro AS“ veikia miškininkystės ir pirminiame žemės ūkio sektoriuose, todėl priemonė turi būti nagrinėjama atsižvelgiant į Bendrijos 2000–2006 m. valstybės pagalbos žemės ūkio ir miškų sektoriuose gaires ([83]) (toliau – 2000–2006 m. gairės) ir vėlesnes gaires (480 konstatuojamoji dalis).

(477) Komisija pažymi, kad nuomos sutartyje nenumatyta jokių ypatybių, dėl kurių būtų galima pagerinti padėtį taip, kaip to negali padaryti pati rinka, arba pakeisti įmonės „Tartu Agro AS“ elgesį taip, kad ji imtųsi papildomos veiklos, kurios nevykdytų be pagalbos arba kurią vykdytų ribotai ar kitaip.

(478) Apskritai valstybės pagalba, teikiama nustačius nepagrįstai mažus žemės nuomos mokesčius, yra veiklos pagalba, nes ja sumažinamos įprastos pagalbos gavėjo veiklos sąnaudos.

(479) Laikoma, kad veiklos pagalba yra *prima facie* nesuderinama su vidaus rinka, visų pirma pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą ([84]).

(480) Vadinasi priemonėmis nesprendžiamas nustatytas rinkos nepakankamumas. Taigi neigiamas iškraipomasis poveikis konkurencijai ir prekybai nusveria galimą teigiamą priemonių poveikį. Todėl Komisija mano, kad ši priemonė negali būti pripažinta suderinama remiantis 2000–2006 m. gairėmis. Šios priemonės taip pat negali būti pripažintos suderinamomis remiantis Bendrijos 2007–2013 m. valstybės pagalbos žemės ūkio ir miškų sektoriuose gairėmis ([85]), Europos Sąjungos valstybės pagalbos žemės ūkio ir miškininkystės sektoriams ir kaimo vietovėse gairėmis 2014–2020 m. ([86]) ar šiuo metu galiojančiomis 2022 m. Komisijos gairėmis dėl valstybės pagalbos žemės bei miškų ūkio sektoriuose ir kaimo vietovėse ([87]).

(481) Dėl įmonės „Tartu Agro AS“ teiginių, kad bet koks pranašumas būtų kompensacija už jos paslaugas ir strateginę reikšmę Estijai, Komisija pažymi, kad, nors į nuomos sutartį buvo įtrauktos sąlygos, pagal kurias įmonė „Tartu Agro AS“ buvo įpareigota vykdyti veiklą pirminiame žemės ūkio sektoriuje, nei nuomos sutartyje, nei pirkimo–pardavimo sutartyje nebuvo nurodyti jokie kiekybiškai įvertinti viešųjų paslaugų įsipareigojimai. Nuomos sutartimi ir pirkimo–pardavimo sutartimi įmonė „Tartu Agro AS“ tiesiog buvo įpareigota vykdyti veiklą pirminiame žemės ūkio sektoriuje ir išlaikyti tam tikrą darbuotojų skaičių.

(482) Be to, Estijos valdžios institucijos nenurodė ir nėra jokių kitų duomenų, kad nuo 2004 m. įmonė „Tartu Agro AS“ būtų turėjusi konkrečių viešųjų paslaugų įsipareigojimų.

(483) Be to, pirminė žemės ūkio produktų gamyba Estijoje buvo vykdoma rinkos sąlygomis. Visų pirma žemės ūkio paskirties žemės nuoma yra susijusi su ekonomine veikla. Dėl teiginių apie įmonės „Tartu Agro AS“ svarbą EBPO reikalavimus atitinkančiam sėklų dauginimui, mokymuisi ir bandymams (228–230 konstatuojamosios dalys) pasakytina, kad šie tikslai nebuvo aiškiai apibrėžti viešųjų paslaugų įsipareigojimai. Be to, galima kompensacija už šias paslaugas mokant mažesnį nei rinkos kaina nuomos mokestį, visų pirma susiejant nuomos mokestį su vienkartine išmoka už plotą (80 konstatuojamoji dalis), nėra objektyviai ir skaidriai apskaičiuojama ir nustatoma. Be to, nors prekės ar paslaugos, susijusios su sėklomis, bandymais ar moksliniais tyrimais, būtų buvusios finansuojamos pardavus įmonę, kuri gauna naudos iš mažesnės nei rinkos vertė nuomos sutarties, šios paslaugos nebuvo įsigytos surengus skaidrų ir nediskriminacinį konkursą (5.2.3.1 skirsnis).

([83]) OL C 28, 2000 2 1, p. 2.

([84]) 2000 m. rugsėjo 19 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Vokietija / Komisija*, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, 30 punktas; 2011 m. birželio 9 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Comitato „Venezia vuole vivere“ / Komisija*, sujungtos bylos C-71/09 P, C-73/09 P ir C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, 136 punktas ir 1995 m. birželio 8 d. Pirmosios instancijos teismo sprendimas *Siemens / Komisija*, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, 48 punktas.

([85]) OL C 319, 2006 12 27, p. 1.

([86]) OL C 204, 2014 7 1, p. 1. Iš dalies pakeistos pranešimais, paskelbtais OL C 390, 2015 11 24, p. 4; OL C 139, 2018 4 20, p. 3, ir OL C 403, 2018 11 9, p. 10.

([87]) OL C 485, 2022 12 21, p. 1.

(484) Bet kuriuo atveju trūksta patikimų įrodymų, kad priemonė buvo būtina ir proporcinga bet kokiems siekiamiems bendros svarbos tikslams. Estija nepateikė jokių argumentų dėl suderinamumo ir bet kuriuo atveju nagrinėjamos priemonės turi būti vertinamos kaip veiklos pagalba Todėl Komisija nenustatė jokio pagrindo, kuriuo remiantis pagalbą būtų galima pripažinti suderinama su vidaus rinka pagal SESV 107 straipsnio 3 dalį.

(485) Todėl Komisija daro išvadą, kad ministerijos atliekama žemės nuoma įmonei „Tartu Agro AS“ yra valstybės pagalba (5.2.6 skirsnis), kuri yra neteisėta (5.3 skirsnis) ir nesuderinama (484 konstatuojamoji dalis) su vidaus rinka pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį.

### 5.5. **Susigrąžinimas**

(486) Remiantis SESV ir suformuota Sąjungos teismų jurisprudencija, Komisija yra kompetentinga nuspręsti, kad atitinkama valstybė narė turi pakeisti arba nutraukti pagalbą, jeigu nustatoma, kad pagalba nesuderinama su vidaus rinka ([88]). Sąjungos teismai taip pat nuosekliai laikėsi nuomonės, kad valstybės narės prievolė nutraukti pagalbą, kurią Komisija laiko nesuderinama su vidaus rinka, nustatyta siekiant atkurti anksčiau buvusią padėtį ([89]).

(487) Šiuo atžvilgiu Sąjungos teismai yra nustatę, kad šis tikslas būna pasiektas, kai gavėjas grąžina sumas, jam suteiktas kaip neteisėta pagalba, taip netekdamas vidaus rinkoje turėto pranašumo prieš savo konkurentus, ir yra atkuriama iki pagalbos suteikimo buvusi padėtis ([90]).

(488) Reglamento (ES) 2015/1589 16 straipsnio 1 dalyje, kuri atitinka jurisprudenciją, nustatyta, kad „[j]eigu esant neteisėtai pagalbai priimami neigiami sprendimai, Komisija nusprendžia, kad suinteresuotoji valstybė narė turi imtis visų priemonių, kurios būtinos, kad pagalba būtų išieškota iš gavėjo“.

(489) Taigi, kadangi aptariama priemonė įgyvendinta pažeidžiant SESV 108 straipsnio 3 dalį ir laikytina neteisėta ir nesuderinama pagalba, pagalbos sumą reikia susigrąžinti, kad būtų atkurta vidaus rinkoje iki pagalbos suteikimo buvusi padėtis.

(490) Atsižvelgdamos į 489 konstatuojamąją dalį ir į tai, kad Estijos valdžios institucijos susigrąžino pagalbą remdamosi pirminiu sprendimu, Estijos valdžios institucijos turi laikytis savo neveikimo pareigos ir nustatyti, ar jau susigrąžinta suma su palūkanomis atitinka visą neteisėtą ir nesuderinamą pagalbą, ir ar reikia papildomai susigrąžinti pagalbą, ar taikyti restituciją.

(491) Iš to, kas išdėstyta pirmiau, matyti, kad Estija turi susigrąžinti bet kurią sumą, kurios nepadengia anksčiau iš įmonės „Tartu Agro AS“ susigrąžinta suma nuo senaties termino nutraukimo, t. y. nuo 2004 m. rugpjūčio 14 d. (žr. 5.5.1 skirsnį), iki 2019 m. gruodžio 31 d. dėl 29 ir 239 konstatuojamosiose dalyse nurodytų priežasčių ir 498 konstatuojamojoje dalyje pateiktos išvados.

#### 5.5.1. *Senaties terminas*

(492) Reglamento (ES) 2015/1589 17 straipsnyje nustatyta, kad Komisijos įgaliojimams išieškoti pagalbą taikomas dešimties metų senaties terminas (toliau – senaties terminas).

(493) Reglamento (ES) 2015/1589 17 straipsnyje nustatyta, kad senaties terminas nutraukiamas dėl bet kokios su neteisėta pagalba susijusios priemonės, kurios imasi Komisija arba jos prašymu veikianti valstybė narė.

([88]) 1973 m. liepos 12 d. Sprendimas *Komisija / Vokietija*, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, 13 punktas.
([89]) 1990 m. kovo 21 d. Sprendimas *Belgija / Komisija*, C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, 66 punktas.
([90]) 1999 m. birželio 17 d. Sprendimas *Belgija / Komisija*, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, 64 ir 65 punktai.

(494) Senaties terminas prasideda tą dieną, kai gavėjui priteisiama neteisėta pagalba ([91]). Reikėtų pažymėti, kad dešimties metų terminas, numatytas Reglamento (ES) 2015/1589 17 straipsnyje, „[j]okiu būdu neišreiškia bendrojo principo, pagal kurį nauja pagalba virsta esama pagalba, o tik panaikina galimybę susigrąžinti pagalbą, suteiktą daugiau nei prieš dešimt metų iki pirmosios Komisijos intervencijos“ ([92]). Todėl galima daryti išvadą, kad pagal Reglamento (ES) 2015/1589 17 straipsnį, Komisija galėtų nurodyti susigrąžinti tik tą pagalbą, kuri buvo naudinga pagalbos gavėjui per dešimt metų iki pirmojo veiksmo.

(495) Nagrinėjamų priemonių atveju ministerija ir įmonė „Tartu Agro AS“ 2000 m. lapkričio 16 d. pasirašė žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartį (28 konstatuojamosios dalies a punktas) ir nuo tada ją vykdė. Tačiau 2005 m. sausio 14 d., 2007 m. kovo 21 d. ir 2009 m. gegužės 12 d. buvo iš naujo susiderėta dėl nuomos mokesčio sąlygų. Be to, 2020 m. gruodžio 29 d. Estija vienašališkai padidino nuomos mokestį (žr. 81 konstatuojamąją dalį).

(496) Neteisėta pagalba įmonei „Tartu Agro AS“ suteikta tada, kai nuo Estijos įstojimo į Europos Sąjungą dienos išnuomota žemė buvo suteikta įmonei „Tartu Agro AS“ mažesne nei rinkos kaina, t. y. kai mažesnis nei rinkos kaina nuomos mokestis turėjo būti mokamas du kartus per metus – liepos 1 d. ir gruodžio 1 d.

(497) Atsižvelgdama į nagrinėjamas priemones, Komisija, 2014 m. liepos 24 d. gavusi skundą, dėl šių priemonių pirmą kartą kreipėsi į Estijos valdžios institucijas 2014 m. rugpjūčio 14 d., kai persiuntė skundą Estijos valdžios institucijoms ir paragino jas pateikti informaciją ir pastabas dėl skundo pateikėjo teiginių. Taigi senaties terminas buvo nutrauktas 2004 m. rugpjūčio 14 d., kai Komisija 2014 m. rugpjūčio 14 d. ėmėsi veiksmų.

(498) Todėl neteisėta ir nesuderinama pagalba, kurią įmonė „Tartu Agro AS“ gavo nuo 2004 m. rugpjūčio 14 d. iki 2019 m. gruodžio 31 d., turi būti susigrąžinta.

(499) Susigrąžintinai sumai taikomos palūkanos, skaičiuojamos pagal Komisijos reglamento (EB) Nr. 794/2004 ([93]) V skyrių nuo tos dienos, kurią pagalba buvo suteikta gavėjui, iki visiško susigrąžinimo (toliau – susigrąžinimo palūkanos).

5.5.2. *Bendrieji Sąjungos teisės principai*

(500) Atsižvelgdama į nagrinėjamas priemones Komisija mano, kad įmonės „Tartu Agro AS“ teiginiai, jog pagalbos susigrąžinimas prieštarautų bendrajam Sąjungos teisės principui ([94]), t. y. teisėtų lūkesčių ir teisinio tikrumo principams, yra nepagrįsti. Teisėtų lūkesčių apsaugos principas yra susijęs su bet kuriuo asmeniu, galinčiu turėti pagrįstų ir tvirtų lūkesčių, gavus tikslią, nesąlyginę ir tikrovę atitinkančią kompetentingos Europos Sąjungos institucijos garantiją ([95]).

(501) Pirma, Komisija pažymi, kad ji neturi diskrecijos atsisakyti susigrąžinti neteisėtą pagalbą.

([91]) 2023 m. sausio 12 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Dobeles*, C-702/20 ir C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, 108–111 punktai.
([92]) 2002 m. balandžio 30 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Gibraltaro Vyriausybė / Europos Bendrijų Komisija*, T-195/01 ir T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, 13 punktas.
([93]) 2004 m. balandžio 21 d. Komisijos reglamentas (EB) Nr. 794/2004, įgyvendinantis Tarybos reglamentą (ES) 2015/1589, nustatantį išsamias Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 108 straipsnio taikymo taisykles, (OL L 140, 2004 4 30, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).
([94]) Reglamento (ES) 2015/1589 16 straipsnis.
([95]) Žr. 2011 m. kovo 24 d. Teisingumo Teismo sprendimo *ISD Polska ir kt. / Komisija*, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, 123 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją.

(502) Antra, kalbant apie Estijos įstojimą į ES ir valstybės pagalbos taisyklių įgyvendinimą Estijoje, Komisija pažymi, kad teisėtų lūkesčių principas negali būti tiek išplėstas, kad iš esmės nebūtų galima taikyti naujos taisyklės būsimoms padėties, susiklosčiusios galiojant ankstesnei taisyklei, pasekmėms ([96]). Be to, kaip nurodyta 468 ir 469 konstatuojamosiose dalyse, priemonės, kurios buvo įgyvendintos iki Estijos įstojimo į ES, laikomos esama pagalba tik tuo atveju, jei jos atitinka Reglamento (ES) 2015/1589 1 straipsnio b punkto sąlygas. Tos sąlygos yra žinomos, aiškios, tikslios, stabilios, tikros ir nuspėjamos. Todėl Komisija daro išvadą, kad Estijos įstojimas į ES nesukuria teisėtų lūkesčių ar teisinio tikrumo, dėl kurių Komisija negalėtų susigrąžinti pagalbos.

(503) Be to, Komisija mano, kad dėl išskirtinių sutarties ypatybių, t. y. 25 metų trukmės be sąlygos dėl indeksavimo ir 62 ir 64 konstatuojamosiose dalyse nurodytų sąlygų, įmonė „Tartu Agro AS“ turėjo atsižvelgti į tai, kad nuomos sutartimi galėjo būti suteikiamas pranašumas, neatitinkantis įprastų rinkos sąlygų. Visų pirma, atsižvelgiant į įmonės „Tartu Agro AS“ pateiktą teiginį, kad nuomos sutartis buvo sudaryta ir buvo suderinama dėl jos strateginės svarbos Estijai (191 konstatuojamoji dalis), įmonė „Tartu Agro AS“ turėjo manyti, kad pagalbos suderinamumą gali įvertinti tik Komisija, nors apie pagalbą nebuvo pranešta.

(504) Trečia, dėl įmonės „Tartu Agro AS“ teiginio, kad delsimas priimti galutinį sprendimą šioje byloje galėjo suteikti įmonei „Tartu Agro AS“ teisėtą lūkestį, dėl kurio Komisija negalėtų susigrąžinti pagalbos, Komisija pažymi, kad, gavusi 2014 m. liepos 24 d. skundą, ji 2014 m. rugpjūčio 14 d. kreipėsi į Estijos valdžios institucijas dėl šių priemonių, Komisija nebuvo iš anksto suteikusi leidimo taikyti priemones ([97]), jos susijusios su sektoriumi, kuris yra pažeidžiamas dėl konkurencijos iškraipymo, nes jame veikia daugiausia MVĮ, ir Komisija nustatė gaires nuo pirminės nuomos sutarties sudarymo (476 konstatuojamoji dalis), priemonės susijusios su veiklos pagalba, kuri *prima facie* yra nesuderinama su vidaus rinka, o Komisija savo abejones išdėstė sprendime pradėti procedūrą. Todėl įmonė „Tartu Agro AS“ negali iš esmės teigti, kad ji būtų turėjusi pagrįstų priežasčių manyti, jog Komisijai nekiltų abejonių. Be to, remiantis jurisprudencija ([98]), vien tai, kad nuo pirminės nuomos sutarties sudarymo iki Komisijos sprendimo pradėti tyrimą praėjo daug laiko, savaime negali suteikti šiai priemonei objektyvų esamos pagalbos pobūdį, jei ji yra pagalba.

(505) Atsižvelgdama į 500–504 konstatuojamąsias dalis, Komisija daro išvadą, kad susigrąžinimas neprieštarauja bendriesiems Sąjungos teisės principams.

5.5.3. *Kiekybinis suteikto pranašumo vertinimas*

(506) Pagal Reglamento (ES) 2015/1589 16 straipsnio 1 dalį, Estija privalo imtis visų būtinų priemonių, kad susigrąžintų pagalbą iš įmonės „Tartu Agro AS“. Estijos valdžios institucijos turi kiekybiškai nustatyti:

a) susigrąžintiną pagalbą, remiantis sprendime nustatyta metodika (5.5.4 skirsnis), ir

b) tikslią palūkanų sumą, kuri turi būti susigrąžinta nuo tos dienos, kai įmonė „Tartu Agro AS“ gavo pagalbą, iki jos susigrąžinimo.

(507) Kaip padaryta išvada 5.2.6 skirsnyje, 28 konstatuojamojoje dalyje nurodytomis priemonėmis suteikiamas pranašumas, nes nuomos mokestis buvo mažesnis už lyginamąją kainą (422 konstatuojamoji dalis).

(508) Nors nuomos mokestis turi būti mokamas du kartus per metus, pranašumas gali būti kiekybiškai įvertinamas kasmet (žr. 421 konstatuojamąją dalį).

([96]) 2008 m. gruodžio 11 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Komisija / Freistaat Sachsen*, C-334/07 P, ECLI:EU:C:2008:709, 43 punktas; 1987 m. sausio 14 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Vokietija / Komisija*, C-278/84, ECLI:EU:C:1987:2, 36 punktas ir 1988 m. rugsėjo 20 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Ispanija / Taryba*, C-203/86, ECLI:EU:C:1988:420, 19 punktas.

([97]) Žr. 1997 m. kovo 20 d. Teisingumo Teismo sprendimo *Land Rheinland-Pfalz / Alcan Deutschland*, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, 25 punktą ir 2011 m. gruodžio 8 d. Teisingumo Teismo sprendimo *France Télécom / Komisija*, C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, 58–60 punktus.

([98]) 2002 m. balandžio 30 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Gibraltaro Vyriausybė / Europos Bendrijų Komisija*, T-195/01 ir T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, 129 punktas.

(509) Senaties terminas buvo nutrauktas 2004 m. rugpjūčio 14 d., kai Komisija tą dieną ėmėsi veiksmų (497 konstatuojamoji dalis). Todėl Estija turi susigrąžinti įmonės „Tartu Agro AS“ nuo 2004 m. rugpjūčio 14 d. iki 2019 m. gruodžio 31 d. gautą pagalbą (žr. 29 ir 240 konstatuojamąsias dalis).

(510) Be to, atliekant mokėjimų, kuriais suteiktas pranašumas, atliktų iki 2011 m. sausio 1 d., kai Estija tapo euro zonos nare, kiekybinį įvertinimą juos reikia perskaičiuoti eurais taikant atitinkamus perskaičiavimo koeficientus, t. y. oficialų Komisijos mėnesinį apskaitos koeficientą operacijos atlikimo metu ([99]).

(511) Kiekybinis pranašumo įvertinimas turi būti grindžiamas metiniu nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto ir įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėto metinio nuomos mokesčio skirtumu. 390 ir 415 konstatuojamosiose dalyse nurodyti koregavimai ir perskaičiavimai turi būti atliekami prieš apskaičiuojant skirtumą.

(512) Siekdama aiškumo Komisija pažymi, kad, atsižvelgiant į įmonės „Tartu Agro AS“ teiginius, negalima atlikti šių koregavimų:

a) įsipareigojimo mokėti žemės mokestį vykdymo išlaidos neturi būti pridedamos prie sumokėto nuomos mokesčio (5.2.3.3.2.6.3 skirsnis);

b) įsipareigojimas dėl priežiūros išlaidų, t. y. įsipareigojimas padengti 68 konstatuojamosios dalies b punkte nurodytas metines priežiūros išlaidas (5.2.3.3.2.6.4 skirsnis) ir

c) bet kurios investicijos, kurios atliekamos ne dėl įsipareigojimo investuoti.

(513) 2004 m. rinkos kaina turi būti grindžiama įmonės „Uus Maa“ ataskaitos įverčiu (žr. 128 konstatuojamosios dalies b punktą, 331, 332 ir 404 konstatuojamąsias dalis). NET jei Komisija laikytųsi pagrįsto, nuoseklaus ir apdairaus požiūrio, kaip paaiškinta 404 ir 428 konstatuojamosiose dalyse, rinkos lyginamasis mokestis yra 10 EUR/ha.

(514) 2004 m., laikantis pagrįsto, nuoseklaus ir apdairaus požiūrio, tinkamas nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas turi būti mažinamas 20 %, atsižvelgiant į didžiausią vertinimo tikslumo intervalą (410 konstatuojamoji dalis). Metinį pranašumą sudaro skirtumas tarp:

a) metinio nuomos mokesčio, kurį įmonė „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėjo pagal 511 konstatuojamąją dalį, ir

b) nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto pagal 513 ir 517 konstatuojamąsias dalis.

(515) Lentelėje (žr. 21 lentelę) parodytas 2004 m. metinis pranašumas pagal 506–518 konstatuojamąsias dalis.

*21 lentelė*

**2004 m. metinio pranašumo apskaičiavimo pristatymas**

| Metai | Sumokėtas nuomos mokestis | Įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai įvykdytas įsipareigojimas investuoti | Rinkos lyginamasis mokestis (EUR/ha) („Uus Maa“) | Hektarai (BŽŪP reikalavimus atitinkanti žemė) | Rinkos lyginamasis standartas (EUR/ha) („Uus Maa“ ataskaita) | Skirtumas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | A (85 konstatuojamoji dalis) | B (99 konstatuojamoji dalis) | C = D *0,8 * E | D (87 konstatuojamoji dalis) | E (331 konstatuojamoji dalis) | F = C – (A+B) |
| **2004 m.** | (…) | (…) | 23 367,84 | 2 920,98 | 10,00 | (…) |

([99]) Nuo 1999 m. vasario mėn. oficialus Europos Komisijos mėnesinis EUR ir EEK apskaitos koeficientas yra 15,6466.

(516) Nuo 2005 m. atitinkamas nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas turi būti grindžiamas gautomis žemės nuomos kainomis, pagrįstomis Žemės valdybos duomenimis pagal 335 konstatuojamąją dalį, kaip nurodyta 110 konstatuojamojoje dalyje. Nors Komisija, vertindama priemones, nuosekliai laikėsi apdairaus požiūrio (žr., pvz., 346 ir 388 konstatuojamąsias dalis), Žemės valdybos duomenys turi būti sumažinti 10 % siekiant užtikrinti, kad tik akivaizdi nuomos kainos klaida būtų laikoma pranašumu, atsižvelgiant į tai, kad naujausioje eksperto ataskaitoje, t. y. įmonės „Domus“ ataskaitoje, teigiama, kad jos vertinimo tikslumas yra ± 10 % (konstatuojamosios dalies b punktas). Komisija mano, kad, kadangi nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas yra pagrįstas ne teorine kaina, o atviro ir besąlyginio viešo konkurso kainomis (314 konstatuojamoji dalis), minėtas rinkos lyginamojo mokesčio skirtumas turi būti priimtinas.

(517) Nuo 2005 m. tinkamas nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas turi būti:

a) sumažintas 10 % dėl pirmiau nurodytų priežasčių (žr. 516 konstatuojamąją dalį) ir

b) nustatomas kas penkerius metus nuo 2005 m. ateinantiems penkeriems metams, t. y. turi būti apskaičiuotas 2005 m., 2010 m. ir 2015 m. metinis pakoreguotas nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamasis standartas.

(518) Metinį pranašumą sudaro skirtumas tarp:

a) metinio nuomos mokesčio, kurį įmonė „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėjo pagal 511 konstatuojamąją dalį; ir

b) nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto pagal 513 ir 517 konstatuojamąsias dalis.

Šioje lentelėje (žr. 22 lentelę) parodytas 2005–2019 m. metinis pranašumas pagal 506–518 konstatuojamąsias dalis.

*22 lentelė*

**2005–2019 m. metinio pranašumo apskaičiavimo pristatymas**

| Metai | Sumokėtas nuomos mokestis | Įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai įvykdytas įsipareigojimas investuoti | Rinkos lyginamasis mokestis (EUR/ha) (Žemės valdyba) | Hektarai (BŽŪP reikalavimus atitinkanti žemė) | Rinkos lyginamasis standartas (EUR/ha) (Žemės valdyba) Nustatomas kas penkerius metus | Skirtumas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | A (85 konstatuojamoji dalis) | B (99 konstatuojamoji dalis). | C = D *0,9 * E | D (87 konstatuojamoji dalis) | E (111 konstatuojamoji dalis) | F = C – (A+B) |
| **2005 m.** | (…) | (…) | 91 813,23 | (…) | 34,60 | (…) |
| **2006 m.** | (…) | (…) | 90 673,50 | (…) | 34,60 | (…) |
| **2007 m.** | (…) | (…) | 90 673,31 | (…) | 34,60 | (…) |
| **2008 m.** | (…) | (…) | 90 607,62 | (…) | 34,60 | (…) |
| **2009 m.** | (…) | (…) | 90 596,67 | (…) | 34,60 | (…) |
| **2010 m.** | (…) | (…) | 95 893,89 | (…) | 36,58 | (…) |
| **2011 m.** | (…) | (…) | 95 196,37 | (…) | 36,58 | (…) |
| **2012 m.** | (…) | (…) | 95 557,57 | (…) | 36,58 | (…) |
| **2013 m.** | (…) | (…) | 95 357,44 | (…) | 36,58 | (…) |
| **2014 m.** | (…) | (…) | 95 811,94 | (…) | 36,58 | (…) |
| **2015 m.** | (…) | (…) | 283 772,68 | (…) | 107,63 | (…) |
| **2016 m.** | (…) | (…) | 283 776,22 | (…) | 107,63 | (…) |
| **2017 m.** | (…) | (…) | 283 874,02 | (…) | 107,63 | (…) |
| **2018 m.** | (…) | (…) | 283 489,13 | (…) | 107,63 | (…) |
| **2019 m.** | (…) | (…) | 282 979,50 | (…) | 107,63 | (…) |

(519) Pagal Reglamento (ES) 2015/1589 16 straipsnio 2 dalį, susigrąžinimo palūkanos turi būti skaičiuojamos nuo pagalbos išmokėjimo gavėjui dienos iki visiško jos sugrąžinimo. Pagalba įmonei „Tartu Agro AS“ išmokama du kartus per metus – kiekvienų metų liepos 1 d. ir gruodžio 1 d., nes tomis dienomis turėjo būti mokamas nuomos mokestis (žr. 496 konstatuojamąją dalį).

5.5.4. *Susigrąžintinos sumos kiekybinio įvertinimo metodika*

(520) Susigrąžintiną sumą, kaip nurodyta 5.5.3 skirsnyje, Estijos valdžios institucijos turi apskaičiuoti remdamosi metiniu atitinkamo nuomos mokesčių rinkos kainos lyginamojo standarto ir įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai sumokėto nuomos mokesčio skirtumu pagal šią formulę:

$$\sum_{n=2005}^{n.\ max\ 2025} (a\ x\ MpL_n x\ haC_n - (Rp_n\ ))$$

2004 m.:

a) $MpL_n$ , pagal 322 konstatuojamąją dalį, yra tinkamas rinkos kainos įverčiu grindžiamas įmonės „Uus Maa“ ataskaitos vidurkis (EUR/ha);

b) $haC_n$, pagal 339 konstatuojamąją dalį, yra nuomojamos žemės hektarų, 2004 m. atitikusių BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus, skaičius, kaip nurodyta 87 konstatuojamojoje dalyje;

c) *a* pagal 416 ir 513 konstatuojamąsias dalis, yra 0,80 koeficientas, kad būtų atsižvelgta į didžiausią vertinimo tikslumo intervalą;

d) $Rp_n$ yra įmonės „Tartu Agro AS“ 2004 m. faktiškai sumokėtas nuomos mokestis, įskaitant įsipareigojimą investuoti, kurį faktiškai finansavo įmonė „Tartu Agro AS“, pakoreguotas pagal 390 ir 415 konstatuojamąsias dalis ir nurodytas 99 konstatuojamojoje dalyje;

Galiausiai, kadangi 2004 m. ir dėl senaties termino susigrąžinimas gali būti vykdomas tik nuo 2004 m. rugpjūčio 14 d., turėtų būti taikoma proporcinė mėnesio norma.

Kur 2005–2019 m.:

a) $MpL_n$ , pagal 322 konstatuojamąją dalį, yra tinkamas rinkos kainos įvertis, grindžiamas Žemės valdybos vidutinių naudotojo mokesčių vidurkiu (EUR/ha) visose apskrityse, kaip nurodyta 111 konstatuojamojoje dalyje, kuris nustatomas kas penkerius metus nuo 2005 m., kol Estija nustos taikyti priemones;

b) $haC_n$, pagal 339 konstatuojamąją dalį, yra nuomojamos žemės hektarų, kurie konkrečiais n metais nuo 2005 m. atitiko BŽŪP paramos skyrimo reikalavimus, skaičius, kaip nurodyta 87 konstatuojamojoje dalyje;

c) *a* pagal 513 konstatuojamąją dalį, yra 0,90 koeficientas, siekiant užtikrinti, kad tik akivaizdi nuomos mokesčio klaida būtų laikoma suteikiančia pranašumą;

d) $Rp_n$ yra įmonės „Tartu Agro AS“ konkrečiais metais n faktiškai sumokėtas nuomos mokestis, įskaitant įmonės „Tartu Agro AS“ faktiškai finansuotą įsipareigojimą investuoti, pakoreguotas pagal 390 ir 415 konstatuojamąsias dalis ir nurodytas 99 konstatuojamojoje dalyje.

## 6. **IŠVADA**

(521) Nagrinėjamoje byloje Estijos Respublika taikė priemones (28 konstatuojamoji dalis) neteisėtai, pažeisdama SESV 108 straipsnio 3 dalį (469 konstatuojamoji dalis).

(522) Pagalba įmonei „Tartu Agro AS“ mažesnio nei rinkos kaina žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokesčio forma yra nesuderinama su vidaus rinka (485 konstatuojamoji dalis) ir turi būti susigrąžinta už laikotarpį nuo 2004 m. rugpjūčio 14 d. iki 2019 m. gruodžio 31 d. (497 ir 509 konstatuojamosios dalys) kartu su susigrąžinimo palūkanomis (499 konstatuojamoji dalis).

(523) Tikslią pagalbos sumą, kurią reikia susigrąžinti iš įmonės „Tartu Agro AS“, pagal pagalbos susigrąžinimo procedūrą turi nustatyti Estijos valdžios institucijos, bendradarbiaudamos su Komisija,

PRIĖMĖ ŠĮ SPRENDIMĄ:

*1 straipsnis*

Valstybės pagalba, kurią Estijos Respublika nuo 2004 m. rugpjūčio 14 d. iki 2019 m. gruodžio 31 d. teikė įmonei „Tartu Agro AS“ išnuomodama žemės ūkio paskirties žemę už mažesnį nei rinkos kaina nuomos mokestį, suteikta neteisėtai, pažeidžiant Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 108 straipsnio 3 dalį, yra nesuderinama su vidaus rinka.

*2 straipsnis*

Estijos Respublika iš įmonės „Tartu Agro AS“ susigrąžina 1 straipsnyje nurodytą pagalbą.

*3 straipsnis*

Susigrąžinamoms sumoms taikomos palūkanos, skaičiuojamos nuo sumų išmokėjimo įmonei „Tartu Agro AS“ dienos iki jų faktinio susigrąžinimo dienos. Susigrąžintinos sumos palūkanos apskaičiuojamos pagrindinei sumai ir susikaupusioms palūkanoms pagal Reglamento (EB) Nr. 794/2004 su pakeitimais V skyrių.

*4 straipsnis*

Pagalba, suteikta pagal 1 straipsnyje nurodytą priemonę, susigrąžinama nedelsiant ir veiksmingai.

*5 straipsnis*

Estijos Respublika užtikrina, kad šis sprendimas būtų įgyvendintas per keturis mėnesius nuo pranešimo apie jį dienos.

*6 straipsnis*

Per du mėnesius nuo pranešimo apie šį sprendimą Estijos Respublika Komisijai pateikia šią informaciją:

a) visą iš pagalbos gavėjo susigrąžintiną sumą (pagrindinę sumą ir palūkanas);

b) išsamų priemonių, kurių jau imtasi ir kurių ketinama imtis, kad būtų įvykdytas šis sprendimas, aprašymą ir

c) dokumentus, kuriais įrodoma, kad pagalbos gavėjui nurodyta grąžinti pagalbą.

*7 straipsnis*

Estijos Respublika informuoja Komisiją apie nacionalinių priemonių, kurių ji ėmėsi šiam sprendimui įgyvendinti, taikymo eigą tol, kol bus susigrąžinta 1 straipsnyje nurodyta pagalba. Komisijos paprastu prašymu ji nedelsdama pateikia informaciją apie priemones, kurių jau imtasi ir kurių ketinama imtis, kad būtų įvykdytas šis sprendimas. Ji taip pat pateikia išsamią informaciją apie pagalbos ir susigrąžinimo palūkanų sumas, jau susigrąžintas iš pagalbos gavėjo.

*8 straipsnis*

Šis sprendimas skirtas Estijos Respublikai.

Komisija gali paskelbti taikant šį sprendimą susigrąžintas pagalbos ir palūkanų sumas nepažeisdama Reglamento (ES) 2015/1589 30 straipsnio nuostatų.

Jei sprendime yra neskelbtinos konfidencialios informacijos, praneškite apie tai Komisijai per penkiolika darbo dienų nuo sprendimo gavimo dienos. Jeigu per nurodytą laiką Komisija negaus pagrįsto prašymo, bus manoma, jog sutinkate, kad būtų skelbiamas visas šio sprendimo tekstas. Prašymą su nurodyta atitinkama informacija siųskite e. paštu šiuo adresu:

European Commission
Directorate-General Competition
State Aid Greffe
B-1049 Brussels
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Priimta Briuselyje 2024 m. lapkričio 25 d.

*Komisijos vardu*
Margrethe VESTAGER
*Vykdomoji pirmininko pavaduotoja*