2025/1270

2.7.2025.

KOMISIJAS LĒMUMS (ES) 2025/1270

(2024. gada 25. novembris)

par pasākumiem lietā SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Aizdomas par Igaunijas īstenotu nelikumīgu atbalstu uzņēmumam *AS Tartu Agro*

(izziņots ar dokumenta numuru C(2024) 8047)

(Autentisks ir tikai teksts angļu valodā)

EIROPAS KOMISIJA,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību un jo īpaši tā 108. panta 2. punkta pirmo daļu,

pēc uzaicinājuma ieinteresētajām personām iesniegt piezīmes saskaņā ar iepriekš minēto(-ajiem) noteikumu(-iem) ([1]) un ņemot vērā iesniegtās piezīmes,

tā kā:

1. PROCEDŪRA

(1) Ar sūdzību, kas Komisijai tika iesniegta 2014. gada 24. jūlijā, Komisija tika informēta, ka Lauku lietu ministrija (iepriekš Igaunijas Zemkopības ministrija, pašlaik Reģionālo lietu un zemkopības ministrija) (turpmāk "ministrija") esot īstenojusi nelikumīgu valsts atbalstu uzņēmuma *AS Tartu Agro* labā. Komisija reģistrēja sūdzību 2014. gada 28. jūlijā.

(2) Sūdzības iesniedzējs norāda, ka ministrija ir piešķīrusi nelikumīgu valsts atbalstu uzņēmumam *AS Tartu Agro*, iznomājot lauksaimniecības zemi Tartu apriņķī par cenām, kas kopš 2000. gada, kad nomas līgums stājās spēkā, ir bijušas zemākas par tirgus cenām.

(3) Komisija 2014. gada 14. augustā pārsūtīja sūdzību Igaunijas iestādēm un aicināja tās iesniegt informāciju un piezīmes par sūdzības iesniedzēja apgalvojumiem. Igaunijas iestādes atbildēja 2014. gada 3. oktobrī.

(4) Komisija ar 2017. gada 27. februāra vēstuli informēja Igauniju, ka ir nolēmusi iepriekš minētajā lietā sākt Līguma par Eiropas Savienības darbību (turpmāk "LESD") 108. panta 2. punktā noteikto procedūru (turpmāk "izmeklēšanas procedūra").

(5) Komisijas lēmums sākt izmeklēšanas procedūru tika publicēts *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī* ([2]) (turpmāk "lēmums par procedūras sākšanu") ([3]), un Komisija aicināja ieinteresētās personas viena mēneša laikā no lēmuma par procedūras sākšanu publicēšanas dienas iesniegt piezīmes.

(6) Igaunijas iestādes iesniedza piezīmes 2017. gada 21. aprīlī.

(7) Komisija saņēma arī divus piezīmju kopumus no ieinteresētajām personām. Šīs piezīmes tika pārsūtītas Igaunijas iestādēm 2017. gada 10. maijā un 2017. gada 12. maijā. Igaunijas iestādes atsūtīja piezīmes 2018. gada 28. jūnijā.

(8) Sūdzības iesniedzējs 2017. gada 11. jūnijā iesniedza papildu piezīmes ar pieciem pielikumiem. Tā kā trīs no šiem pielikumiem nevarēja atvērt, sūdzības iesniedzējs 2017. gada 19. jūnijā tos iesniedza atkārtoti. Šīs piezīmes tika pārsūtītas Igaunijas iestādēm 2017. gada 3. jūlijā. Igaunijas iestādes iesniedza piezīmes 2017. gada 21. jūlijā.

(9) *AS Tartu Agro* nosūtīja Komisijai ar 2017. gada 30. augustu datētu vēstuli, Komisija nosūtīja atbildes vēstuli 2017. gada 11. septembrī.

([1]) OV C 103, 1.4.2017., 4. lpp.
([2]) OV C 103, 1.4.2017., 4. lpp.
([3]) Komisijas Lēmums C(2017) 1286 final (2017. gada 27. februāris) (OV C 103, 1.4.2017., 4. lpp.).

(10) Sūdzības iesniedzējs nosūtīja Komisijai vēstuli 2018. gada 9. janvārī, 2019. gada 30. janvārī un 2019. gada 14. jūlijā. Komisija nosūtīja atbildes vēstuli attiecīgi 2018. gada 7. februārī, 2019. gada 1. martā un 2019. gada 17. jūlijā.

(11) 2019. gada 7. februārī notika telekonference ar Igaunijas iestādēm.

(12) Komisija 2019. gada 15. februārī nosūtīja Igaunijas iestādēm papildu informācijas pieprasījumu, un Igaunijas iestādes uz to atbildēja ar 2019. gada 17. aprīļa vēstuli.

(13) 2020. gada 24. janvārī Komisija pieņēma pirmo galīgo lēmumu, kurā konstatēja, ka Igaunija, pārkāpjot LESD 108. panta 3. punktu, ir nelikumīgi piešķīrusi *AS Tartu Agro* valsts atbalstu, tam iznomājot lauksaimniecības zemi par cenu, kas ir zemāka par tirgus cenu (turpmāk "sākotnējais lēmums") ([4]).

(14) Komisija secināja, ka papildus *AS Tartu Agro* faktiski samaksātajai nomas maksai nomas maksājumos būtu bijis jāieskaita arī 50 % no ieguldījumiem zemes uzlabošanas sistēmā un 100 % no ikgadējiem zemes nodokļiem. Atkarībā no konkrētā perioda Komisija izmantoja tirgus cenas aplēsi, kas bija ārējā eksperta vērtējuma ziņojumā (turpmāk "*Uus Maa* ziņojums") aplēstā cenu diapazona vidējā vērtība, vai Igaunijas Statistikas biroja datus.

(15) Sākotnējā lēmumā tika secināts, ka Igaunijai ir jāpārtrauc pasākums un jāatgūst no *AS Tartu Agro* piešķirtais nelikumīgais atbalsts, ja vien atbalsts nav piešķirts konkrētam projektam, kurš laikā, kad atbalsts tika piešķirts, atbilda visiem grupu atbrīvojuma regulu, *de minimis* regulas vai Komisijas apstiprinātas atbalsta shēmas nosacījumiem (sākotnējā lēmuma 17. apsvērums). Igaunijas iestādes īstenoja sākotnējo lēmumu. Proti, nelikumīgais atbalsts tika atgūts un 2020. gada 29. decembrī Igaunijas iestādes saskaņā ar sākotnējā lēmumā norādīto metodiku palielināja nomas maksu ar atpakaļejošu spēku no 2020. gada 1. janvāra.

(16) 2021. gada 13. jūlijā Vispārējā tiesa atcēla sākotnējo lēmumu visā pilnībā ([5]) (turpmāk "Vispārējās tiesas spriedums").

(17) Igaunijas iestādes 2022. gada 29. septembrī nosūtīja Komisijai vēstuli par Vispārējās tiesas spriedumu. Komisija atbildēja Igaunijas iestādēm 2022. gada 7. oktobrī.

(18) Igaunijas iestādes 2022. gada 13. oktobrī ar 2022. gada 12. oktobra vēstuli atbildēja uz Komisijas 2022. gada 7. oktobra vēstuli. Komisija atbildēja Igaunijas iestādēm 2022. gada 16. novembrī.

(19) 2022. gada 22. novembrī *AS Tartu Agro* nosūtīja Komisijai vēstuli, kurā pauda viedokli par Vispārējās tiesas spriedumu un priekšrocības apmēra noteikšanas metodi. Komisija 2022. gada 14. decembrī atbildēja *AS Tartu Agro* un pārsūtīja minēto vēstuli Igaunijas iestādēm, un lūdza Igaunijas iestādes sniegt piezīmes. Pēc tam, 2022. gada 22. decembrī, Komisija no Igaunijas iestādēm pieprasīja papildu informāciju. Igaunijas iestādes iesniedza piezīmes 2023. gada 6. februārī ar 2023. gada 3. februāra vēstuli. *AS Tartu Agro* 2023. gada 17. aprīlī nosūtīja Komisijai vēstuli un pauda viedokli un sniedza piezīmes par Igaunijas iestāžu 2023. gada 6. februārī iesniegto informāciju.

(20) Komisijas dienesti 2023. gada 5. jūnijā lūdza Igaunijas iestādes apstiprināt, ka to 2023. gada 6. februāra vēstulē nav konfidenciālas informācijas. Igaunijas iestādes 2023. gada 13. jūnijā atbildēja Komisijai, apstiprinot, ka to iesniegtā informācija nesatur konfidenciālu informāciju.

(21) Komisijas dienesti 2023. gada 26. jūnijā pārsūtīja Igaunijas iestāžu 2023. gada 6. februāra vēstuli uzņēmumam *AS Tartu Agro*. *AS Tartu Agro* 2023. gada 25. jūlijā atbildēja uz Komisijas 2023. gada 26. jūnija vēstuli un pieprasīja tikšanos ar Komisijas iestādēm.

([4]) Komisijas Lēmums (ES) 2021/104 (2020. gada 24. janvārī) par valsts atbalstu SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Aizdomas par nelikumīgu atbalstu *AS Tartu Agro* (OV L 35, 1.2.2021., 2. lpp., ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) Vispārējās tiesas 2022. gada 13. jūlija spriedums *Tartu Agro/Komisija*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) 2023. gada 27. septembrī tika noorganizēts konferences zvans starp Komisijas dienestiem un *AS Tartu Agro*.

(23) 2023. gada 3. oktobrī *AS Tartu Agro* nosūtīja rakstisku savas 2023. gada 27. septembra konferences zvanā mutiski sniegtās prezentācijas atspoguļojumu.

(24) 2023. gada 24. oktobrī *AS Tartu Agro* Komisijai vēstulē nosūtīja piezīmes kopā ar apliecinošiem dokumentiem.

(25) Tallinas Administratīvā tiesa 2024. gada 16. maijā noraidīja *AS Tartu Agro* prasību par atgūtā nelikumīgā atbalsta atmaksu lietā 3-20-620.

(26) Igaunija ir piekritusi izņēmuma kārtā atteikties no savām tiesībām, kas izriet no LESD 342. panta saistībā ar Padomes Regulas Nr. 1 ([6]) 3. pantu, un tam, ka šis lēmums tiek pieņemts un paziņots angļu valodā (turpmāk "lēmums").

2. APRAKSTS

2.1. Saņēmējs

(27) Saņēmējs ir *AS Tartu Agro*, kas pašlaik ir kapitālsabiedrība, kura darbojas primārās lauksaimnieciskās ražošanas nozarē un mežsaimniecībā. Tas cita starpā ražo pienu, gaļu un labību ([7]).

2.2. Pasākumi un lēmuma darbības joma

(28) Pasākumi, ko Igaunija piešķīra *AS Tartu Agro* (turpmāk "pasākumi"), ir šādi:

a) nomas līgums, kura pamatā ir slēgtas konkursa procedūras (turpmāk "konkursa procedūra") iznākums un kurš noslēgts 2000. gada 16. novembrī (turpmāk "sākotnējais nomas līgums") starp ministriju un *AS Tartu Agro* (turpmāk kopā saukti par "pusēm") (lēmuma par procedūras sākšanu 8. apsvērums) uz 25 gadiem, konkrētāk, līgumā noteiktā izdevīgā sākotnējā nomas cena (turpmāk "nomas maksa") un līguma noteikumi par maksas korekcijām līguma darbības laikā (turpmāk "zemes sākotnējā noma");

b) izdevīgā nomas maksa, kas noteikta kopš 2004. gada 1. maija, par to panākot jaunu vienošanos vai to vienpusēji palielinot (neskaitot vienpusējo ar atpakaļejošu spēku piemēroto palielinājumu, par ko Igaunijas iestādes lēma 2020. gada 29. decembrī un ko piemēroja no 2020. gada 1. janvāra, lai īstenotu sākotnējo lēmumu, – sk. 15. un 29. apsvērumu), un

c) atkāpes no parastās tirgus prakses, kuras radās, kad Igaunija piemēroja grozītā sākotnējā nomas līguma (turpmāk "nomas līgums") noteikumus, proti, tas, ka netika īstenoti nomas līgumā paredzētie gada nomas maksas palielinājumi, un tas, ka Igaunija nepalielināja nomas maksu, neraugoties uz to, ka tad, kad tā 2004. gadā pievienojās ES, valsts atbalsta noteikumi Igaunijā kļuva obligāti.

(29) Komisija uzskata, ka lēmuma par procedūras sākšanu un līdz ar to arī šā lēmuma darbības joma aptver pasākumus, par ko vienojušās un ko īstenojušas nomas līguma puses (t. i., Igaunija un *AS Tartu Agro*). Ar Igaunijas vienpusējo un ar atpakaļejošu spēku piemērojamo 2020. gada 29. decembra grozījumu, kas tika izdarīts, lai izpildītu sākotnējo lēmumu, nomas līgums ir būtiski mainīts. Tāpēc šīs būtiskās izmaiņas neietilpst šā lēmuma darbības jomā. Tātad visas papildu priekšrocības, kas *AS Tartu Agro* varētu būt piešķirtas no 2020. gada 1. janvāra, būtu jāizskata atsevišķi, jo šīs priekšrocības, ja tādas būtu, būtu kvalificējamas kā "jauns atbalsts" Padomes Regulas (ES) 2015/1589 ([8]) 1. panta c) punkta nozīmē.

([6]) Padomes Regula Nr. 1, ar ko nosaka Eiropas Ekonomikas kopienā lietojamās valodas (OV 17, 6.10.1958., 385./58. lpp., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).

([7]) Sk. saņēmēja tīmekļa vietni: http://www.tartuagro.ee/.

([8]) Padomes Regula (ES) 2015/1589 (2015. gada 13. jūlijs), ar ko nosaka sīki izstrādātus noteikumus Līguma par Eiropas Savienības darbību 108. panta piemērošanai (OV L 248, 24.9.2015., 9. lpp., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3. *AS Tartu Agro* priekšvēsture un apraksts

(30) *AS Tartu Agro*, ko sākotnēji dēvēja par Tartu valsts saimniecību (*Tartu State Farm*), ir pārņēmis valsts saimniecību, kura tika izveidota 1992. gadā ar Igaunijas Augstākās padomes lēmumu ([9]) un kuras uzdevums bija audzēt sēklas un veikt ar mājlopiem saistītus pētījumus.

(31) 1997. gadā Tartu valsts saimniecība tika pārveidota par akciju sabiedrību *AS Tartu Agro*.

(32) Ministrija 2000. gada 16. novembrī uz 25 gadiem iznomāja uzņēmumam *AS Tartu Agro* lauksaimniecības zemes gabalus, kuru kopējā platība ir 3 089,17 ha un kuri atrodas Tehtveres (*Tähtvere*) pašvaldības teritorijā.

(33) 2001. gada augustā valsts nolēma pārdot savas *AS Tartu Agro* akcijas. 2001. gada 2. oktobrī akcijas tika pārdotas privātajam uzņēmumam *OÜ Tartland*. 2002. gadā *OÜ Tartland* apvienojās ar *AS Tartu Agro*.

(34) 2004. gada 1. maijā – dienā, kad Igaunijas Republika (turpmāk "Igaunija") pievienojās Eiropas Savienībai, – Igaunijai noteikumi par valsts atbalstu kļuva obligāti. Pasākumi netika paziņoti Komisijai četru mēnešu laikā no pievienošanās dienas (sk. 469. apsvērumu).

(35) Par sākotnējo nomas līgumu, ieskaitot nomas maksas maksāšanas nosacījumus, kopš 2004. gada 1. maija vairākas reizes tika panākta jauna vienošanās (sk. 75.–82. apsvērumu).

2.4. Procedūras sākšanas pamatojums

(36) Lēmumā par procedūras sākšanu Komisija secināja, ka tā nevar izslēgt, ka novērtējamie pasākumi varētu ietvert valsts atbalstu LESD 107. panta 1. punkta nozīmē. Konkrētāk, Komisija pieļāva iespēju, ka nomas maksa, ko *AS Tartu Agro* maksāja saskaņā ar nomas līgumu, kurš bija noslēgts uz 25 gadiem no 2000. gada 16. novembra, bija zemāka par tirgus cenu un tādējādi sniedza *AS Tartu Agro* ekonomisku priekšrocību.

(37) Komisija atgādināja, ka, lai noskaidrotu, vai publiskas struktūras veiktais saimnieciskais darījums rada priekšrocību tās partnerim, ir jānovērtē, vai darījums ir veikts atbilstīgi normāliem tirgus apstākļiem. Turklāt ir jāizvērtē, vai puses *de facto* ir rīkojušās saskaņā ar noslēgto vienošanos un normāliem tirgus apstākļiem.

(38) Šajā kontekstā, ja aktīvi tiek iznomāti saskaņā ar atklātu, pārredzamu, nediskriminējošu un beznosacījumu konkursa procedūru, kas atbilst publiskā iepirkuma principiem ([10]), parasti var prezumēt, ka šī noma atbilst tirgus apstākļiem, pieņemot, ka vienošanās puses ir rīkojušās tā, kā vienojušās. Komisija lēmumā par procedūras sākšanu nevarēja secināt, ka konkursa procedūra bija pārredzama, nediskriminējoša un beznosacījumu procedūra (lēmuma par procedūras sākšanu 58. apsvērums).

(39) Turklāt neatkarīgais *Uus Maa* ziņojums, ko iesniedza Igaunijas iestādes, šķiet, norādīja uz to, ka *AS Tartu Agro* maksātā nomas maksa bija zemāka par tirgus cenām. Tāpēc Komisija secināja, ka nevar izslēgt iespēju, ka uzņēmumam *AS Tartu Agro* varētu būt piešķirta priekšrocība.

([9]) Igaunijas Republikas Augstākās padomes lēmums RT 1992, 36, 475 (valsts zemes piešķiršana lauksaimnieciskiem nolūkiem izglītības, eksperimentu un pētniecības iestādēm, *Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele*).

([10]) Tiesas 2000. gada 7. decembra spriedums *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62. punkts; Tiesas 2001. gada 3. decembra spriedums *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20. punkts. Sk. arī Komisijas skaidrojošo paziņojumu par Kopienas tiesību aktiem, ko piemēro līguma slēgšanas tiesību piešķiršanā, uz ko neattiecas vai tikai daļēji attiecas publiskā iepirkuma direktīvu noteikumi (OV C 179, 1.8.2006., 2. lpp.).

(40) Priekšrocība šķita selektīva, tāpēc ka attiecīgā zeme tika iznomāta tikai vienam vienīgam uzņēmumam, proti, *AS Tartu Agro*. Arī pārējie LESD 107. panta 1. punkta nosacījumi, proti, valsts līdzekļu izmantošana, konkurences izkropļojumi un ietekme uz tirdzniecību šķita izpildīti (lēmuma par procedūras sākšanu 43.–45. un 65.–67. apsvērums), ņemot vērā jo īpaši to, ka *AS Tartu Agro* darbojas primārās lauksaimnieciskās ražošanas nozarē, kurā parasti darbojas vairāki mikrouzņēmumi, mazie un vidējie uzņēmumi (turpmāk "MVU"), kas ir neaizsargāti pret konkurences izkropļojumiem un ietekmi uz tirdzniecību. Turklāt nomas darījums iznomātās platības lieluma un nomas līguma termiņa ziņā bija neierasts.

(41) Komisija arī novērtēja, vai pasākumus varētu atzīt par saderīgiem ar iekšējo tirgu. Tā kā valsts atbalsts, kas tiek sniegts nepamatoti zemas zemes nomas maksas veidā, ir darbības atbalsts, jo samazina saņēmēja parastās pamatdarbības izmaksas, šis darbības atbalsts *prima facie* tika uzskatīts par nesaderīgu ar iekšējo tirgu, jo īpaši saskaņā ar LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktu ([11]).

2.5. **Dati par nomas līguma atbilstību tirgum un tā izpildi**

2.5.1. *Sākotnējā nomas līguma noslēgšanas process*

(42) Lēmums slēgt sākotnējo nomas līgumu ar *AS Tartu Agro* balstījās uz slēgtu konkursa procedūru. Igaunijas iestādes nav iesniegušas nekādus apliecinošus dokumentus, kas parādītu, kādēļ sākotnējais nomas līgums tika īstenots ārkārtīgi ilgu laiku un attiecās uz ārkārtīgi lielu platību.

(43) Pirmais atlases procedūras posms bija konkursa oficiāla izsludināšana. Pēc ministrijas pieprasījuma paziņojums par konkursu 2000. gada 6. jūlijā tika publicēts oficiālajā izdevumā *Riigi Teataja* (turpmāk "oficiālais paziņojums par konkursu"). Oficiālajā paziņojumā par konkursu bija paredzēts nosacījums, ka ir jāturpina *AS Tartu Agro* lauksaimnieciskās ražošanas darbība (turpmāk "*AS Tartu Agro* lauksaimnieciskās ražošanas darbības turpināšanas nosacījums"). Piedāvājumu iesniegšanas termiņš bija 2000. gada 26. jūlijs.

(44) Oficiālajā paziņojumā bija norādīts: "Lauksaimniecības ministrija izsludina konkursa procedūru ar iepriekšējām sarunām (selektīva konkursa procedūra) ar mērķi iznomāt valstij piederošas zemes vienības, kuru kopējā platība ir 3 089,17 hektāri un kuras atrodas Tehtveres pašvaldības teritorijā, Tartu apriņķī. Norādītais zemes izmantojums ir peļņu nesoša zeme, un zemes nomas nosacījums ir tāds, ka uzņēmumam *AS Tartu Agro* jāturpina lauksaimnieciskā ražošana."

(45) Oficiālajā paziņojumā par konkursu bija noteikts, ka dalībniekiem ir jāiesniedz i) pieteikums, ii) kvīts par samaksātu dalības maksu 1 000 Igaunijas kronu (turpmāk "EEK") apmērā (63,91 EUR ([12])), iii) nomas maksas piedāvājums un iv) uzņēmējdarbības plāns (turpmāk "atlases kritēriji").

(46) Kā minēts iepriekš (43. apsvērumā), oficiālajā paziņojumā par konkursu bija paredzēts nosacījums, ka ir jāturpina *AS Tartu Agro* lauksaimnieciskās ražošanas darbība.

(47) Pēc šīs pirmās procedūras, pamatojoties uz atlases kritērijiem, tika izveidots sākotnēji atlasīto kandidātu saraksts. Šiem sākotnēji atlasītajiem kandidātiem pēc tam bija tiesības vest sarunas par turpmākajiem nosacījumiem, kas ir jāiekļauj nomas līgumā (turpmāk "slēgtās sarunas").

(48) Piedāvājumu iesniedza divi uzņēmumi: *AS Tartu Agro* un *Aiu Põllumajanduse OÜ*.

([11]) Tiesas 2000. gada 19. septembra spriedums *Vācija/Komisija*, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, 30. punkts, Tiesas 2011. gada 9. jūnija spriedums *Comitato "Venezia vuole vivere"/Komisija*, apvienotās lietas C-71/09 P, C-73/09 P un C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, 136. punkts, un Pirmās instances tiesas 1995. gada 8. jūnija spriedums *Siemens/Komisija*, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, 48. punkts.

([12]) Igaunija kopš 2011. gada 1. janvāra ir eurozonas dalībvalsts. Fiksētais pārrēķina kurss 1 EUR = 15,6466 EEK (Igaunijas kronas). Eiropas Komisijas oficiālais EUR/EEK mēneša norēķinu kurss kopš 1999. gada februāra ir 15,6466.

(49) Lēmums par to, kuri kandidāti ir tiesīgi piedalīties slēgtajās sarunās, tika pieņemts 2000. gada 27. jūlijā. Vērtēšanas komisija novērtēja iesniegtos piedāvājumus un sagatavoja protokolu par novērtējuma rezultātiem. Kā liecina minētais protokols ([13]), tika nolemts, ka sarunas tiks sāktas ar *AS Tartu Agro*, bet otrs pretendents – *Aiu Põllumajanduse OÜ* – tiks izslēgts no sarunām.

(50) Vērtēšanas komisijas protokolā bija norādīts, ka *AS Tartu Agro* bija iesniedzis paziņojumā par konkursu prasītos dokumentus. Piedāvātā nomas maksa bija […] (*) EEK (aptuveni […] EUR) gadā, proti, […] EEK/ha ([…] EUR/ha).

(51) *AS Tartu Agro* arī piedāvāja samaksāt zemes nodokli […] EEK (aptuveni […] EUR) apmērā un veikt ieguldījumus līdz […] EEK (aptuveni […] EUR) apmērā gadā. *AS Tartu Agro* piedāvāja noslēgt nomas līgumu uz 10–25 gadiem.

(52) Arī otrs pretendents – *Aiu Põllumajanduse OÜ* – bija iesniedzis pieteikumu. Taču pieteikumā nebija iekļauts tā valdes lēmums par dalību konkursā, ne arī reģistrācijas karte, kas apliecina, ka uzņēmums ir reģistrēts Igaunijas Centrālajā komercreģistrā kā sabiedrība ar ierobežotu atbildību. Turklāt tika uzskatīts, ka uzņēmējdarbības plāns neatbilst noteiktām prasībām attiecībā uz analīzi un plāniem. Piedāvātā nomas maksa bija 200 EEK/ha (aptuveni 12,78 EUR/ha) gadā.

(53) Šo iemeslu dēļ tika nolemts izslēgt no sarunām *Aiu Põllumajanduse OÜ* un sākt sarunas ar *AS Tartu Agro* – izraudzīto pretendentu.

(54) Sarunu vajadzībām *AS Tartu Agro* tika lūgts iesniegt skaidrojumu par gada ieguldījumiem, ieskaitot detalizētu sarakstu ar gada ieguldījumiem.

2.5.2. *2000. gada 16. novembrī parakstītais sākotnējais nomas līgums*

(55) Sākotnējais nomas līgums starp ministriju un *AS Tartu Agro* tika noslēgts 2000. gada 16. novembrī uz 25 gadiem.

(56) Līguma 25 gadu darbības laikā iznomātie zemesgabali tika koriģēti un par sākotnēji nolīgto nomas maksu tika panākta jauna vienošanās, un tā tika vienpusēji palielināta (turpmāk "nomas darījums").

(57) Sākotnējais nomas līgums par 3 061,93 ha, kas atrodas Tehtveres pašvaldības teritorijā, Tartu apriņķī, tika īstenots, pamatojoties uz konkursa procedūru ar sarunām. Uzaicinājumā iesniegt piedāvājumus ([14]) norādītā iznomājamo zemesgabalu kopējā platība bija 3 061,17 hektāri (turpmāk "ha").

(58) Iznomātās zemes īpašniece ir Igaunija.

(59) Sākotnējā nomas līgumā bija noteikts, ka nomas mērķis ir izmantot zemi lauksaimnieciskajai ražošanai kā peļņu nesošu zemi un nomniekam zeme ir jāizmanto apdomīgi, jo īpaši jānodrošina tās ilgstoša rentabilitāte.

(60) Tika panākta vienošanās, ka gada nomas maksa par nomāto platību kopumā būs 10 000 EEK (aptuveni 639 EUR) kalendārajā gadā. Nomas maksa bija jāmaksā divas reizes gadā. 50 % no gada maksas bija jāsamaksā līdz 1. jūlijam, un 50 % – līdz 1. decembrim. Pirmais maksājums saskaņā ar sākotnējo nomas līgumu bija jāveic līdz 2000. gada 1. decembrim.

(61) Saskaņā ar sākotnējā nomas līguma iedaļu par nomu un nodokļiem nomniekam bija jāmaksā visi nodokļi, kas saistīti ar nomas priekšmetu. Turklāt iedaļā par citām nomnieka līgumtiesībām un līgumsaistībām puses bija vienojušās par konkrētām nomnieka finansiālajām saistībām, kas sīki aprakstītas 68. apsvērumā.

(62) Sākotnējā nomas līgumā nebija iekļauts ne indeksācijas nosacījums, ne citi noteikumi, uz kuru pamata gada nomas maksu varētu palielināt automātiski – bez pušu vienošanās –, taču tajā bija noteikumi, kuros bija norādīts, kādos apstākļos sākotnējo nomas līgumu var pārskatīt vai izbeigt.

([13]) Vērtēšanas komisijas 2000. gada 27. jūlija protokols.

(*) *Konfidenciāla informācija.*

([14]) Lauksaimniecības ministrijas 2000. gada 3. jūlija uzaicinājums iesniegt piedāvājumus un 2000. gada 3. jūlija publicēšanas pieprasījums Nr. 7-7-1/1582 Valsts kancelejai.

(63) Pirmkārt, saskaņā ar sākotnējā nomas līguma 9.3. punktu nomas līgums, arī nomas maksas summa, bija jāpārskata reizi gadā ([15]).

(64) Otrkārt, saskaņā ar sākotnējā nomas līguma 13. punktu puses noteiktos apstākļos varēja pieprasīt veikt izmaiņas nomas līgumā, lai atjaunotu pušu saistību sākotnējo līdzsvaru.

(65) Konkrētos apstākļos nomas līgumu varēja arī izbeigt.

(66) Attiecībā uz nomas maksu sākotnējā nomas līguma 13.5. punktā bija noteikts, ka, ja nomas maksa pārsniedz ieņēmumus no attiecīgās nomātās zemes parastās apsaimniekošanas vai ja tā par vairāk nekā pusi atšķiras no saprātīgās nomas maksas ([16]), kas atbilst abu pušu līgumsaistībām, var prasīt samazināt vai palielināt nomas maksu par saprātīgu summu ([17]) no brīža, kad veicams nomas maksas maksājums pēc nomas maksas grozīšanas pieprasījuma iesniegšanas. Nomnieks nedrīkst pieprasīt mainīt nomas maksu uz tā pamata, ka tā saimnieciskās darbības rezultātā ir mainījusies līguma priekšmeta vērtība.

(67) Turklāt sākotnējā nomas līgumā ir noteikts, ka tā noteikumus var grozīt tikai ar pušu rakstisku piekrišanu, izņemot gadījumus, kad izmaiņas izriet no līguma vai tiesību aktiem.

(68) Saskaņā ar sākotnējo nomas līgumu nomniekam bija arī jāsedz zemes uzturēšanas un uzlabošanas izmaksas (turpmāk "finansiālās saistības"), tai skaitā:

a) kalendārajā gadā jāiegulda […] EEK ([…] EUR) zemes uzlabošanas sistēmu atjaunošanā (turpmāk "ieguldījumu saistības" jeb "ieguldījumi, par ko nomnieks uzņēmies saistības");

b) jāsedz […] EEK ([…] EUR) izdevumi par zemes uzturēšanu un augsnes auglības uzlabošanu, tai skaitā par:

1) augu aizsardzību (vismaz […] EEK ([…] EUR));

2) minerālmēsliem (vismaz […] EEK ([…] EUR));

3) organiskajiem mēslošanas līdzekļiem (vismaz […] EEK ([…] EUR));

4) augšņu kaļķošanu (vismaz […] EEK ([…] EUR));

5) vējauzu manuālu apkarošanu (vismaz […] EEK ([…] EUR)) un

6) ceļmalu uzturēšanu (vismaz […] EEK ([…] EUR)) (kopā "uzturēšanas izdevumu saistības").

(69) Saskaņā ar sākotnējo nomas līgumu *AS Tartu Agro* veiktie uzlabojumi, par ko iepriekš rakstiski panākta vienošanās ar iznomātāju (un kas tātad neietilpst ieguldījumos, par ko nomnieks uzņēmies saistības), nonāk iznomātāja īpašumā un iznomātājs apņemas pēc nomas līguma termiņa beigām tos iegādāties par cenu, kas atbilst vismaz to normālajai vērtībai (sk. 133. apsvērumu).

2.5.3. AS Tartu Agro *akciju pārdošana 2001. gadā un tā apvienošanās ar pircēju 2002. gadā*

(70) 2001. gada augustā (pēc sākotnējā nomas līguma noslēgšanas 2000. gada 16. novembrī) valsts nolēma pārdot savas *AS Tartu Agro* akcijas.

(71) 2001. gada 2. oktobrī *AS Tartu Agro* tika pārdots uzņēmumam *OÜ Tartland* ([18]) (turpmāk "administratīvais lēmums pārdot *AS Tartu Agro* akcijas uzņēmumam *OÜ Tartland*"), pamatojoties uz slēgtas konkursa procedūras iznākumu (turpmāk "privatizācija").

(72) *OÜ Tartland* piedāvājums tika izvēlēts, jo tajā bija ietvertas lielākas ieguldījumu saistības nekā tā pretendenta piedāvājumā, kurš piedāvāja visaugstāko pirkuma cenu.

([15]) Sk. nomas līguma 9.3. punktu.

([16]) Saskaņā ar nomas līguma 16.3. punktu to, kas ir uzskatāms par saprātīgu, nosaka, atsaucoties uz to, kā tās pašas personas vidusmērā darbotos noteiktos apstākļos.

([17]) Turpat.

([18]) Igaunijas Republikas valdība, RTL 2001, 113, 1606, Vislabākā *AS Tartu Agro* akciju iegādes piedāvājuma atzīšana (*ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine*), https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link, 2024. gada 8. janvāris.

(73) 2001. gada novembrī tika parakstīts *AS Tartu Agro* akciju pārdošanas līgums (turpmāk "pārdošanas līgums"). Saskaņā ar pārdošanas līgumu:

a) *AS Tartu Agro* akciju iegādes cena bija […] EEK (aptuveni […] EUR);

b) pircējam bija pienākums turpināt lauksaimniecisko ražošanu un organizēt *AS Tartu Agro* darbības tā, lai *AS Tartu Agro* turpinātu lauksaimniecisko ražošanu, un veikt šādas darbības: ražot graudaugu un siena sēklas (sēklu centra darbība), ražot pienu, ražot gaļu un pārstrādāt gaļu;

c) pircējam bija pienākums […] un

d) pircējam bija pienākums pašam veikt ilgtermiņa kapitālieguldījumus […] saskaņā ar ikgadējo sadalījumu pa sektoriem, kas norādīts pārdošanas līgumā, kurā bija noteikts, ka laikposmā no 2001. līdz 2006. gadam augkopībā, ēkās, zemē un tehnikā ir jāiegulda 21 140 000 EEK (1 400 000 EUR), vai nodrošināt, ka šos kapitālieguldījumus veic *AS Tartu Agro*.

(74) Pēc iepriekš minētā akciju darījuma *OÜ Tartland* 2002. gada 30. maijā tika iekļauts uzņēmumā *AS Tartu Agro*, t. i., *AS Tartu Agro* bija iegādātāja vienība, bet *OÜ Tartland* (turpmāk "mātesuzņēmums") beidza pastāvēt (turpmāk "apvienošanās").

2.5.4. *Nomas līguma grozījumi*

(75) Sākotnējā nomas līgumā kopš 2004. gada tika vairākkārt izdarītas izmaiņas.

(76) Par nomas maksu tika panākta jauna vienošanās un tā tika pielāgota trīs reizes. Turklāt Igaunija 2020. gadā vienpusēji palielināja nomas maksu, lai izpildītu sākotnējo lēmumu (sk. 15. apsvērumu).

(77) Konkrētāk, 2005. gada 14. janvārī nomas maksa tika palielināta līdz kopumā […] EEK ([…] EUR) par kalendāro gadu. Turklāt puses vienojās, ka reizi divos gados nomas maksu var mainīt vienojoties vai pēc vienas puses pieprasījuma.

(78) 2007. gada 21. martā nomas maksa tika palielināta līdz kopumā […] EEK ([…] EUR) par kalendāro gadu.

(79) 2009. gada 12. maijā gada nomas maksas summa par 2009. gadu tika palielināta līdz kopumā […] EEK ([…] EUR). Turklāt *AS Tartu Agro* bija jāmaksā zemes nodoklis un jāiegulda zemes uzlabošanas sistēmās vismaz […] EEK ([…] EUR) kalendārajā gadā.

(80) Puses vienojās, ka no 2010. gada nomas maksa tiks mainīta, lai ņemtu vērā iepriekšējā gada vienoto platībmaksājumu ([19]) (sk. 136. apsvērumu). Puses vienojās, ka nomas maksai vajadzētu būt aptuveni vienai trešdaļai no iepriekšējā gada vienotā platībmaksājuma, no kuras tiktu atskaitīti nomnieka pienākumi maksāt zemes nodokli un ieguldījumi zemes uzlabošanas sistēmu uzlabošanā.

(81) 2020. gada 29. decembrī ministrija vienpusēji palielināja nomas maksu ar atpakaļejošu spēku no 2020. gada 1. janvāra, lai izpildītu sākotnējo lēmumu, kurā konstatēts, ka Igaunija nelikumīgi piešķīrusi valsts atbalstu uzņēmumam *AS Tartu Agro* (sk. 15. apsvērumu) ([20]).

(82) Ministrija palielinājumu pamatoja ar sākotnējo lēmumu (sk. 13.–15. apsvērumu). Minētajā lēmumā Komisija par piemērotu tirgus cenas atsauces vērtību uzskatīja Igaunijas Statistikas biroja statistiku. Līdz ar to kopš 2020. gada ministrija, kā prasīts sākotnējā lēmumā, savus vienpusējos nomas maksas palielinājumus ir balstījusi uz Igaunijas Statistikas biroja publicētajiem datiem (sk. 213. un 304. apsvērumu).

([19]) Vienotais platībmaksājums ir vienkāršots ES ienākumu atbalsts, kas tiek piešķirts lauksaimniekiem Bulgārijā, Čehijas Republikā, Igaunijā, Kiprā, Latvijā, Lietuvā, Ungārijā, Polijā, Rumānijā un Slovākijā un kas ir devis valstu iestādēm iespēju sniegt tiešu atbalstu lauksaimniekiem, kuri neko neražo, ja lauksaimnieki uztur savu zemi labā lauksaimnieciskajā un vidiskajā stāvoklī un ievēro pamatstandartus attiecībā uz vidi, pārtikas nekaitīgumu, dzīvnieku veselību un labturību.

([20]) Igaunijas iestādes 2021. gada 11. jūnija vēstulē apstiprināja, ka *AS Tartu Agro* ir atmaksājis pārskatīto nomas maksu par 2020. gadu, kā prasīts sākotnējā lēmumā.

(83) Lai gan *AS Tartu Agro* ir samaksājis vienpusēji palielināto nomas maksu, tas ir norādījis, ka atkarībā no Komisijas formālās izmeklēšanas procedūras iznākuma tas varētu iesniegt ministrijai prasību atmaksāt starpību starp līgumā noteikto maksu un maksu, kuras pamatā ir Igaunijas Statistikas biroja publicētie dati. Tā kā šis vienpusējais palielinājums ir būtiskas nomas līguma izmaiņas, tas neietilpst šā lēmuma darbības jomā (sk. 29. apsvērumu).

(84) Papildus tam nomas līgums ir grozīts deviņas reizes uz pušu vienošanās pamata, bet ar šiem grozījumiem tikai tika nedaudz samazināta nomātā platība, nemainot nomas maksu.

2.5.5. *Nomas maksa, ko maksāja uzņēmums* AS Tartu Agro

(85) *AS Tartu Agro* nav samaksājis nomas līgumā noteikto gada nomas maksas summu. Igaunijas iestādes ir norādījušas, ka gada nomas maksas maksājumi, ko *AS Tartu Agro* faktiski veicis saskaņā ar nomas līgumu katru gadu līdz 2019. gadam (sk. 29. apsvērumu), ir šādi (sk. 1. tabulu).

1. tabula

***AS Tartu Agro* faktiski veiktie gada nomas maksas maksājumi 2000.–2019. gadā**

Gads	Nomas maksa (EUR gadā)	Gads	Nomas maksa (EUR gadā)
2000	[…]	**2011**	[…]
2001	[…]	**2012**	[…]
2002	[…]	**2013**	[…]
2003	[…]	**2014**	[…]
2004	[…]	**2015**	[…]
2005	[…]	**2016**	[…]
2006	[…]	**2017**	[…]
2007	[…]	**2018**	[…]
2008	[…]	**2019**	[…]
2009	[…]		
2010	[…]		

Avots: Igaunijas iestādes.

(86) Puses ir vienojušās par nelielām nomātās platības izmaiņām, un nomas līguma darbības laikā nomātā platība ir pārskatīta, kā parādīts nākamajā tabulā (sk. 2. tabulu).

(87) Turklāt, kā parādīts nākamajā tabulā (sk. 2. tabulu), tikai daļa no nomātās zemes ir lauksaimniecības zeme, par kuru var saņemt ES kopējās lauksaimniecības politikas (turpmāk "KLP") atbalstu.

2. tabula

To hektāru skaits, uz kuriem attiecas nomas līgums, un platība, par kuru var saņemt KLP atbalstu (ha)

Gads	Kopējā platība	Tiesības uz KLP atbalstu	Gads	Kopējā platība	Tiesības uz KLP atbalstu
2000	3 089,17	[…]	**2012**	3 061,93	[…]
2001	3 089,17	[…]	**2013**	3 061,93	[…]
2002	3 089,17	[…]	**2014**	3 061,93	[…]

Gads	Kopējā platība	Tiesības uz KLP atbalstu	Gads	Kopējā platība	Tiesības uz KLP atbalstu
2003	3 083,49	[…]	**2015**	3 058,49	[…]
2004	3 080,93	[…]	**2016**	3 055,13	[…]
2005	3 080,93	[…]	**2017**	3 054,83	[…]
2006	3 080,93	[…]	**2018**	3 028,05	[…]
2007	3 068,70	[…]	**2019**	3 011,21	[…]
2008	3 068,70	[…]			
2009	3 067,16	[…]			
2010	3 061,93	[…]			
2011	3 061,93	[…]			

Avots: Igaunijas iestādes.

(88) *AS Tartu Agro* faktiski samaksātā gada nomas maksa, kas pārrēķināta euro par aramzemes hektāru gadā, ir parādīta nākamajā tabulā (sk. 3. tabulu).

(89) Pārrēķinot *AS Tartu Agro* faktiski samaksāto gada nomas maksu euro par hektāru vērtībās:

1) 2000.–2003. gadā samaksātā nomas maksa euro par hektāru tika balstīta uz aramzemes hektāru skaitu, kas norādīts *Uus Maa* ziņojumā (2 839,5 ha) (2. tabula) – Igaunijas iestāžu 2016. gadā nosūtītajā ekspertu izvērtējumā (sk. 39. un 119. apsvērumu) –, un

2) 2004.–2019. gadā samaksātā nomas maksa euro par hektāru tika balstīta uz iepriekš 2. tabulā norādīto to hektāru skaitu, par kuriem varēja saņemt KLP atbalstu.

3. tabula

AS Tartu Agro faktiski samaksātā gada nomas maksa 2000.–2019. gadā (EUR/ha)

Gads	*AS Tartu Agro* samaksātā gada nomas maksa (EUR/ha)	Gads	*AS Tartu Agro* samaksātā gada nomas maksa (EUR/ha)
2000	[…]	**2012**	[…]
2001	[…]	**2013**	[…]
2002	[…]	**2014**	[…]
2003	[…]	**2015**	[…]
2004	[…]	**2016**	[…]
2005	[…]	**2017**	[…]
2006	[…]	**2018**	[…]
2007	[…]	**2019**	[…]
2008	[…]		
2009	[…]		
2010	[…]		
2011	[…]		

2.5.6. *Zemes nodoklis, ko maksāja uzņēmums* AS Tartu Agro

(90) Igaunijā zemes īpašniekiem ir jāmaksā zemes nodoklis no zemes vērtības, kas ir apliekama ar nodokli. Tomēr puses sākotnējā nomas līgumā bija vienojušās, ka pienākumu maksāt zemes nodokļus pārņem *AS Tartu Agro*. Saskaņā ar Igaunijas iestāžu sniegto informāciju *AS Tartu Agro* samaksātais zemes nodoklis par gadiem, kad tika noslēgts sākotnējais nomas līgums, kā arī par gadiem, kad par nomas maksu tika panākta jauna vienošanās vai tā tika vienpusēji koriģēta, ir šāds (sk. 4. tabulu).

4. tabula

***AS Tartu Agro* samaksātais zemes nodoklis (EUR gadā)**

Gads	Zemes nodoklis (EUR gadā)
2000	[…]
2004	[…]
2005	[…]
2007	[…]
2009	[…]

Avots: Igaunijas iestādes.

2.5.7. AS Tartu Agro *veiktie ieguldījumi zemes uzlabošanas sistēmās*

(91) Igaunijas iestādes 2023. gada 6. februārī sniedza papildu informāciju, kas attiecās uz saistībām kalendārajā gadā ieguldīt […] EEK ([…] EUR) zemes uzlabošanas sistēmu atjaunošanā un kas laikā, kad tika veikts novērtējums sākotnējā lēmuma kontekstā, nebija pieejama.

(92) Igaunijas iestādes paskaidroja, ka zemes uzlabošanas sistēmu atjaunošanu uz valsts zemes, uz kuru attiecas nomas līgums, organizē divas zemes uzlabošanas asociācijas ([21]).

(93) Saskaņā ar Likumu par zemes uzlabošanu (*Maaparandusseadus*) zemes uzlabošanas asociācija ir privāttiesību juridiska persona. Tās biedri ir zemes uzlabošanas sistēmu īpašnieki un citas personas, kas gūst labumu no attiecīgajām darbībām.

(94) Šajā lietā Igaunija un *AS Tartu Agro* ir abu zemes uzlabošanas asociāciju biedri. Katrā asociācijā ir vēl aptuveni 200 biedru. Igaunija ir galvenā tās zemes īpašniece, par kuras uzturēšanu ir atbildīgas abas minētās asociācijas.

(95) Igaunijas iestādes arī paskaidroja, ka parasti zemes uzlabošanas asociācijas saviem ieguldījumiem nepieciešamos finanšu līdzekļus iekasē no saviem biedriem. Tomēr lielākajai daļai ieguldījumu, kas tika veikti attiecībā uz zemi, uz kuru attiecas nomas līgums, finansējumu nodrošināja nevis asociāciju biedri, bet gan zemes uzlabošanas asociācijām piešķirts ārējais atbalsts.

(96) Igaunijas iestādes paskaidroja, ka laikā no 2004. līdz 2019. gadam zemes uzlabošanas asociācijas no Eiropas Lauksaimniecības virzības un garantiju fonda ([22]) (turpmāk "ELVGF") un Eiropas Lauksaimniecības fonda lauku attīstībai (turpmāk "ELFLA") (turpmāk kopā saukti par "KLP fondiem") saņēma kopumā 2 102 953,38 EUR atbalstu, ko ieguldīt zemes uzlabošanas sistēmās. No šīs summas 1 410 024 EUR tika izmantoti ieguldījumiem zemes uzlabošanas sistēmās uz zemes, uz kuru attiecas nomas līgums.

([21]) Proti, Rahinges (*Rahinge*) Zemes uzlabošanas asociācija, kas reģistrēta 2003. gada 17. aprīlī (reģistrācijas numurs 80186585), un Jeneses (*Jänese*) Zemes uzlabošanas asociācija, kas reģistrēta 2005. gada 27. jūlijā (reģistrācijas numurs 80224305).

([22]) Ar Padomes Regulu (EK) Nr. 1290/2005 (2005. gada 21. jūnijs) par kopējās lauksaimniecības politikas finansēšanu (OV L 209, 11.8.2005., 1. lpp., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) tika izveidoti divi Eiropas lauksaimniecības fondi, proti, Eiropas Lauksaimniecības garantiju fonds (turpmāk "ELGF") tirgus pasākumu finansēšanai un Eiropas Lauksaimniecības fonds lauku attīstībai (turpmāk "ELFLA") lauku attīstības programmu finansēšanai.

(97) Papildus atbalstam no KLP fondiem ieguldījumus finansēja asociāciju biedri.

(98) Saskaņā ar vienošanos ar Igaunijas iestādēm no 2004. līdz 2019. gadam *AS Tartu Agro* attiecībā uz zemi, uz kuru attiecas nomas līgums, piešķīra finansējumu un sedza izdevumus kopumā […] EUR apmērā.

(99) Igaunijas iestādes paskaidroja, ka laikā no 2004. līdz 2019. gadam *AS Tartu Agro* finansēto un veikto ieguldījumu summas bija šādas (sk. 5. tabulu).

5. tabula

***AS Tartu Agro* faktiski finansētās ieguldījumu saistības**

Gads	*AS Tartu Agro* izpildītās ieguldījumu saistības (EUR gadā)
2004	[…]
2005	[…]
2006	[…]
2007	[…]
2008	[…]
2009	[…]
2010	[…]
2011	[…]
2012	[…]
2013	[…]
2014	[…]
2015	[…]
2016	[…]
2017	[…]
2018	[…]
2019	[…]
Kopā	[…]

2.5.8. *Tirgus informācija – dati par zemes nomas maksu*

(100) Šajā lietā cenu dati, kas attiecas uz zemes nomas maksām, ir iegūti no šādiem statistikas datiem:

1) Igaunijas Statistikas biroja dati (2.5.8.1. iedaļa, sk. 304. apsvērumu) un

2) par Zemes pārvaldes iznomāto zemi iegūtās nomas maksas (2.5.8.2. iedaļa, sk. 314. apsvērumu).

(101) Turklāt, tā kā zemes nomas maksa ir atkarīga no vienotā platībmaksājuma atbalsta, novērtējumā ir jāņem vērā arī vienotā platībmaksājuma atbalsta attīstība.

(102) Papildus tam Komisijai bija pieejami trīs ārējo ekspertu vērtējuma ziņojumi (2.5.8.3.–2.5.8.5. iedaļa), proti:

1) *Uus Maa* ziņojums (sk. 309.–311. apsvērumu);

2) *Pindi Kinnisvara* ziņojums (sk. 305.–308. apsvērumu) un

3) *Domus* ziņojums (sk. 313. apsvērumu).

(103) Tomēr 212. apsvērumā paskaidroto iemeslu dēļ Igaunijas iestādes 2023. gada 6. februārī skaidri atsauca iesniegto *Pindi Kinnisvara* ziņojumu, t. i., 116. apsvērumā minēto ārējā eksperta ziņojumu. Pirms sākotnējā lēmuma pieņemšanas veiktajā izmeklēšanas procedūrā Igaunijas iestādes bija iesniegušas *Uus Maa* ziņojumu, jo Komisijas dienesti bija informējuši Igaunijas iestādes, ka *Pindi Kinnisvara* ziņojumu nevar uzskatīt par neatkarīgu ziņojumu, tāpēc ka šo ziņojumu pasūtījis nomnieks.

(104) Lai gan Igaunijas iestādes ir atsaukušas iesniegto *Pindi Kinnisvara* ziņojumu, *AS Tartu Agro* ar šo ziņojumu pamato savus apgalvojumus, tāpēc tas joprojām ir iekļauts administratīvajos lietas materiālos.

(105) *Uus Maa* ziņojumā un *Domus* ziņojumā ir sniegtas nomas maksas aplēses par konkrētiem laikposmiem. Minētajos ziņojumos sniegtās tirgus nomas maksas aplēses ir balstītas uz nomāto zemesgabalu detalizētu novērtējumu. Turpretī *Pindi Kinnisvara* ziņojumā nav iekļauta nekāda zemesgabalu līmeņa analīze un nav sniegta tirgus maksas aplēse par konkrētiem laikposmiem. Turklāt ārējo ekspertu ziņojumi ievērojami atšķiras pēc tā, kā tajos ņemtas vērā 61. un 68. apsvērumā minētās finansiālās saistības.

2.5.8.1. Nomas maksu tirgus cenas. Igaunijas Statistikas biroja publicētie dati

(106) Igaunijas iestādes 2019. gada 17. aprīlī un 2023. gada 6. februārī iesniedza Igaunijas Statistikas biroja (turpmāk "Statistikas birojs") statistikas datus par lauksaimniecības zemes nomas maksu tirgus cenām. Šie dati ir pieejami publiskā datubāzē tabulā ar nosaukumu "PM59" ([23]).

(107) Publicētie dati par nomas darījumiem pa gadiem, apriņķiem un lauksaimniecības zemes veidiem ir šādi (sk. 6. tabulu un 7. tabulu).

6. tabula

Nomas maksas pa gadiem (Igaunijā) un lauksaimniecības zemes veidiem (EUR/ha)

Igaunija	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aramzeme					43	50	55	54	60	62	
Ilggadīgie zālāji					30	38	38	40	47	50	
Lauksaimniecības zeme kopā	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Avots: Statistikas birojs.

7. tabula

Nomas maksas pa gadiem (Tartu apriņķī) un lauksaimniecības zemes veidiem (EUR/ha)

Tartu apriņķis	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aramzeme					52	58	65	61		77	
Ilggadīgie zālāji					39	44	45	62			
Lauksaimniecības zeme kopā					50	56	63	61		75	

Avots: Statistikas birojs.

([23]) *Statistics Estonia: Statistical database, PM59: Utilised agricultural land prices and rents per hectare by county*, https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 2024. gada 8. janvāris.

(108) Igaunijas iestādes 2023. gada 3. februāra vēstulē norādīja, ka Statistikas birojs datus par lauksaimniecības zemes nomas darījumiem publicē kopš 2009. gada. Datu avots, datu vākšanas metodes un publicētā statistika pa gadiem atšķiras. Informācija par aramzemi un ilggadīgajiem zālājiem pa apriņķiem ir publicēta par 2013.–2018. gadu.

(109) Jo īpaši, Igaunijas iestādes paskaidroja, ka līdz 2020. gadam dati attiecās arī uz zemi, kas iznomāta bez maksas, un darījumiem starp saistītām pusēm, kuri ne vienmēr veikti par standarta praksei atbilstošu tirgus cenu (sk. 213. un 304. apsvērumu).

2.5.8.2. Nomas maksu tirgus cenas. Dati par Zemes pārvaldes īstenotajiem nomas darījumiem

(110) Igaunijas iestādes 2023. gada 6. februārī iesniedza datus, kas attiecas uz Zemes pārvaldes īstenotajiem lauksaimniecības zemes nomas darījumiem un kas pirms sākotnējā lēmuma pieņemšanas īstenotajā izmeklēšanas procedūrā Komisijai nebija pieejami.

(111) Zemes pārvalde ir publiska Igaunijas iestāde, kas organizē zemes vērtēšanu, veic kontroli, pārdod valstij piederošu zemi un iznomā lielākas lauksaimnieciskai izmantošanai piemērotas zemes vai aramzemes platības, kas nākotnē varētu būt nepieciešamas sabiedriskām vajadzībām. Vidējās nomas maksas, ko 2005.–2022. gadā par Tartu apriņķī iznomāto lauksaimniecības zemi (arī uzņēmumam *AS Tartu Agro* iznomāto zemi) Zemes pārvalde ieguva publiskā izsolē, ir šādas (sk. 8. tabulu).

8. tabula

Zemes pārvaldes iekasētās nomas maksas (EUR/ha)

Gads	Izsoļu skaits Tartu apriņķī	Izsoļu skaits visos apriņķos	Medianālās nomas maksas (EUR/ha) Tartu apriņķī	Visu apriņķu medianālo nomas maksu vidējā vērtība (EUR/ha)
2005		9		34,60
2006	1	17	22	23,66
2007		36		36,92
2008		3		41,30
2009		15		52,90
2010	1	14	39,2	36,58
2011	1	14	59	55,88
2012	20	144	95,6	80,39
2013	17	174	218,6	122,31
2014	19	357	170	109,85
2015	18	386	181,2	107,63
2016	21	395	154	95,27
2017	23	428	136,5	88,00
2018	36	511	170,3	101,03
2019	62	517	168,6	115,13

Avots: Igaunijas iestādes.

(112) Zemes pārvalde parasti slēdz nomas līgumus uz noteiktu laiku – pieciem gadiem. Zeme tiek iznomāta vai pārdota par visaugstāko cenu/maksu, ko piedāvā publiskās izsolēs. Šajās izsolēs var piedalīties visas ieinteresētās personas. Solījumi tiek iesniegti elektroniski izsoles veidā.

(113) Pretendenti, kas solījuši visvairāk, iegūst gan tiesības nomāt zemi, gan preferenciālas tiesības turpināt izmantot zemi pēc nomas termiņa beigām, vai nu to nopērkot, vai turpinot to nomāt, par ko valstij ir jāpieņem lēmums (144. apsvērums).

(114) Nomniekiem ir pienākums:

a) maksāt nomas maksu;

b) maksāt zemes nodokli un

c) apņemties uzturēt zemi labā stāvoklī.

(115) Turklāt, ja par to ir panākta rakstiska vienošanās ar nomnieku, nomātajā zemē var veikt arī izmaiņas un uzlabojumus, kas pārsniedz parastās uzturēšanas tvērumu, un šīs ieguldījumu izmaksas pēc tam tiek atskaitītas no nomas maksas.

2.5.8.3. Nomas maksu tirgus cenas. Aplēse, kuras pamatā ir ārējā eksperta *Pindi Kinnisvara* ziņojums

(116) Igaunijas iestādes 2014. gada 3. oktobrī iesniedza *AS Tartu Agro* pasūtītu 2013. gada 12. aprīļa ziņojumu par privāta nekustamā īpašuma uzņēmuma *AS Pindi Kinnisvara* sagatavotā eksperta izvērtējuma rezultātiem (turpmāk "*Pindi Kinnisvara* ziņojums"). Tomēr, kā minēts 103. un 104. apsvērumā, 2023. gada 6. februārī Igaunijas iestādes skaidri atsauca iesniegto *Pindi Kinnisvara* ziņojumu (sk. arī 305. apsvērumu). *Pindi Kinnisvara* ziņojumā sniegtā vērtējuma mērķis bija atbildēt uz šādu jautājumu: "Kāda ir lauksaimniecības zemes neto nomas cena euro par hektāru gadā pievilcīgā vietā Tartu apriņķī, ņemot vērā, ka aptuveni 90 % no šīs zemes ir aramzeme un nomniekam ir pienākums veikt mērķētus ieguldījumus attiecībā uz aramzemi (zemes uzlabošanas sistēmu atjaunošana, augu aizsardzība, mēslošana ar minerālmēsliem, mēslošana ar organiskajiem mēslošanas līdzekļiem, kaļķošana, vējauzu apkarošana un ceļmalu uzturēšana), kuru summa ir aptuveni 104 EUR par aramzemes hektāru gadā?"

(117) *Pindi Kinnisvara* ziņojumā secināts, ka uz tirgu balstīta neto nomas maksa zemei, kas atbilst jautājumā aprakstītajai platībai, ir no 20 EUR līdz 30 EUR par aramzemes hektāru gadā. Minētajā ziņojumā norādīts, ka nomas līgumi parasti neuzliek pienākumu veikt pieprasījumā minētajiem ieguldījumiem līdzīgus *ad hoc* ieguldījumus, un secināts, ka finansiālās saistības, kas saistītas ar šiem ieguldījumiem, samazina neto nomas maksu proporcionāli līgumā noteikto saistību summai par nomātās zemes platības vienību.

(118) Papildus tam minētajā ziņojumā, pamatojoties uz informāciju, kas iegūta intervijās ar lauksaimniekiem, ir norādītas šādas nomas maksu tirgus cenas.

9. tabula

***Pindi Kinnisvara* ziņojumā norādītās nomas maksas (EUR/ha)**

Līguma veids	*Pindi Kinnisvara* ziņojumā aplēstās tirgus maksas par nomātu zemi
Jau noslēgti līgumi	30–50 EUR par hektāru
Jau spēkā esošu līgumu atjaunošana un jauni līgumi	50–100 EUR par hektāru
Loģistikas ziņā labi nodrošinātas teritorijas, kur valda liela konkurence	Nomas maksa dažkārt pārsniedz 100 EUR par hektāru

Avots: *Pindi Kinnisvara* 2013. gada 12. aprīļa ziņojums.

2.5.8.4. Nomas maksu tirgus cena. Aplēse, kuras pamatā ir ārējā eksperta *Uus Maa* ziņojums

(119) Igaunijas iestādes 2016. gada 1. februārī iesniedza 2015. gada 10. decembra ziņojumu par privāta nekustamā īpašuma uzņēmuma *Uus Maa Tartu büroo OÜ* veiktā izvērtējuma rezultātiem (turpmāk "*Uus Maa* ziņojums"). Šo ziņojumu bija pasūtījušas Igaunijas iestādes, turpretī *Pindi Kinnisvara* ziņojumu bija pasūtījis *AS Tartu Agro*.

(120) *Uus Maa* ziņojumā tika novērtēta platība, uz kuru attiecās nomas līgums. Ziņojumā ir sīki aprakstītas zemesgabalu iezīmes, ieskaitot apbūves tiesības, zemes izmantojumu un zemes kvalitāti.

(121) Minētajam izvērtējumam bija divi mērķi: pirmkārt, novērtēt aktīvu nomas tirgus vērtību 2000.–2014. gadā, proti, nomas maksu, kas par aktīviem varētu būt nopelnīta brīvajā tirgū, un, otrkārt, novērtēt, vai nomas līguma 10.2. punkts par nomas līgumā paredzētajām finansiālajām saistībām (68. apsvērums) atbilst parastai tirgus praksei.

(122) *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka 2000. gadu sākumā nomas līgumi lielākoties bija diezgan vienkārši un vispārīgi un tajos bija paredzēta tikai nomas maksa un samaksas noteikumi. Ziņojumā aprakstīts, ka zemes uzlabošanas un regulāras ceļmalu uzturēšanas pienākumi ir nomnieku pienākumi, jo nomnieki ir subjekti, kas izmanto īpašumu un gūst labumu no tā, taču norādīts, ka šie pienākumi nomas līgumos ir izklāstīti vispārīgi, turpretī konkrētajā nomas līgumā ir sīki noteikts, kā būtu jāsadala gada uzturēšanas izdevumi. Ziņojumā arī norādīts, ka zemes uzlabošanas sistēmu būvniecība vai nomaiņa ir ieguldījums īpašnieka īpašumā un, ja par to ir panākta vienošanās, tas ir svarīgs pienākums papildus nomas maksas maksāšanai, un tas parasti ir arī skaidri norādīts līgumos.

(123) *Uus Maa* ziņojumā secināts, ka nav ierasts nomas līgumos iekļaut naudas izteiksmē izmērāmas finansiālas saistības un ka šis nomas līgums nekādā ziņā nav parasts ne tā termiņa, ne nomājamo hektāru skaita ziņā. *Uus Maa* ziņojumā ir atzīts, ka galvenokārt nomas līguma ilguma dēļ bija svarīgi noteikt, ka ir jāsaglabā paredzētais zemes izmantojums un zemes auglība.

(124) Papildus tam *Uus Maa* ziņojumā ir aplūkots, kā ir attīstījusies nomas kultūra un kā vēlāk, galvenokārt no 2005. gada, nomas līgumos tika iekļauts arī pienākums maksāt zemes nodokli un citus ar nomu saistītus maksājumus, galvenokārt ienākuma nodokli, un kopš 2010. gada nomas līgumos tika iekļauti vispārīgi noteikumi par paredzēto zemes izmantojumu un apdomīgu agronomisko rīcību, dodot iespēju katram nomniekam pašam izlemt, kādus resursus izmantot un cik daudz ieguldīt, jo tas ir tieši atkarīgs no audzētās kultūras veida, kā arī no iznomājamās zemes atrašanās vietas un veida.

(125) Attiecībā uz tirgus nomas maksām *Uus Maa* ziņojumā ir sniegti dati par aramzemi Tartu apriņķī (ziņojuma 7.1. iedaļa) un nomas līguma aptvertās zemes nomas maksu izmaiņām pēdējos 15 gados (ziņojuma 8.2.2. iedaļa). Ziņojumā ir sniegtas aplēses tikai pa periodiem ([24]), t. i., 2000.–2004. gadu (laiku pirms Igaunijas pievienošanās ES), 2005.–2009. gadu un 2010.–2014. gadu (sk. 11. un 12. tabulu).

(126) Attiecībā uz laikposmu pirms Igaunijas pievienošanās ES ziņojumā paskaidrots, ka sākotnējā nomas līguma noslēgšanas laikā (t. i., 2000. gadā) un pirms Igaunijas pievienošanās ES nebija paredzams tūlītējs eksponenciāls aramzemes platības pieaugums un noma nebija īpaši izplatīta. Ziņojumā minēts, ka:

a) 2000. gadā nomas maksa par zemes nomu Tartu apriņķī attiecās tikai uz pienācīgu aramzemi un bija 100 EEK (6,4 EUR) par hektāru. Par kūdrājiem, polderiem un pļavām maksājumi netika veikti, jo tiem nebija nomas tirgus, un

b) nomas maksa par zemi, uz kuru attiecas nomas līgums, laikposmā no 2000. līdz 2004. gadam tiek lēsta robežās no 6 EUR/ha līdz 10 EUR/ha.

([24]) Ziņojumā nav sniegta aplēse par nomas maksu gadā, bet gan aplēse par nomas maksu 2000.–2004. gada periodā.

(127) Runājot tieši par 2001.–2003. gadu, *Uus Maa* ziņojumā ir paskaidrots, ka tikai no 2001. gada, kad Igaunijas pievienošanās ES kļuva ticama, sāka slēgt vairāk nomas līgumu. Ziņojumā konstatēts, ka:

a) nomas maksa par aramzemi Tartu apriņķī bija aptuveni 10 EUR/ha un,

b) kā norādīts 125. apsvērumā, nomas maksas par zemi, uz kuru attiecas nomas līgums, laikposmā no 2000. līdz 2004. gadam tiek lēstas robežās no 6 EUR/ha līdz 10 EUR/ha, taču konkrēti dati ziņojumā nav sniegti.

(128) Attiecībā uz 2004. gadu *Uus Maa* ziņojumā:

a) ir norādīts, ka Tartu apriņķī zemākā aplēstā nomas maksa ir 10 EUR/ha un

b) nav norādīta gada nomas maksa par zemi, uz ko attiecas nomas līgums, bet, kā norādīts 126. apsvērumā, laikposmā no 2000. līdz 2004. gadam tā tiek lēsta robežās no 6 EUR/ha līdz 10 EUR/ha.

(129) *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka 2005.–2009. gadā:

a) nomas maksa par aramzemi Tartu apriņķī bija robežās no 10 EUR/ha līdz 20 EUR/ha un

b) nomas maksa par zemi, uz kuru attiecas nomas līgums, tiek lēsta robežās no 10 EUR/ha līdz 20 EUR/ha.

10. tabula

Aplēstā nomas maksa par zemi, uz kuru attiecas nomas līgums (EUR/ha)

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

11. tabula

Aplēstā nomas maksa par zemi Tartu apriņķī (EUR/ha)

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

(130) Ziņojumā ir uzsvērta ietekme, ko uz zemes nomas maksām atstāja iespēja, ka Igaunija pievienosies ES. Tajā arī norādīts, ka zemes nomas līgumi tika noslēgti uz diviem līdz trim gadiem, jo tika pieņemts, ka pievienošanās ES varētu ietekmēt zemes nomas tirgu un nomas maksas apmēru.

(131) *Uus Maa* ziņojumā parastā tirgus prakse, kas tika īstenota attiecībā uz nomāto zemi no 2000. līdz 2014. gadam, ir apkopota pa trim periodiem, kā norādīts turpmāk (sk. 12. tabulu).

12. tabula

Tirgus prakse, kas tika īstenota attiecībā uz nomas līguma pamatā esošo zemi, kā norādīts *Uus Maa* ziņojumā

	2000–2004	2005–2009	2010–2014
Zemes nodoklis	Maksā nomnieks	Maksā nomnieks	Maksā īpašnieks
Nomnieka papildu līgumsaistības	Nav	Zemes uzlabošanas sistēmu atjaunošana un septisko tvertņu tīrīšana, kas nav norādītas naudas izteiksmē	Mērķorientēta un agrotehniskajām prasībām atbilstoša zemes izmantošana
Izmaiņas nomas līgumos noteiktajā nomas maksā	–	–	5 % pieaugums gadā

(132) *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka nomas līguma esība neietekmē saskaņā ar vērtējuma mērķi veiktā novērtējuma rezultātu. *Uus Maa* ziņojumā minēts, ka, ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, lielumu un stāvokli, var uzskatīt, ka tam ir augsta likviditāte. Ziņojumā arī norādīts, ka vērtējums ir vidēji precīzs un faktiskā nomas maksa var atšķirties par ± 20 %.

(133) Attiecībā uz nomnieka papildu pienākumiem un citām līgumtiesībām un līgumsaistībām *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka nomnieka veiktie uzlabojumi, par ko iepriekš rakstiski panākta vienošanās ar iznomātāju, nonāk iznomātāja īpašumā un iznomātājam ir jāapņemas pēc nomas līguma termiņa beigām tos iegādāties par cenu, kas atbilst to parastajai vērtībai (sk. 69. apsvērumu).

(134) Papildus tam *Uus Maa* ziņojumā ir iekļauts pārskats par Igaunijas tirgu un jo īpaši par lauksaimniecības zemes tirgu Tartu apriņķī.

(135) Attiecībā uz Statistikas biroja publicētajiem datiem *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka Statistikas birojs kopš 2009. gada vāc datus par lauksaimniecības zemes nomas maksām, bet reālā vidējā nomas maksa par aramzemi faktiski ir bijusi augstāka, nekā norādīts minētajā statistikā (sk. 109., 213. un 214. apsvērumu).

(136) Turklāt ziņojumā norādīts, ka kopš vienoto platībmaksājumu (turpmāk "VP") ieviešanas aramzemes nomas maksas ir bijušas tieši saistītas ar vienotā platībmaksājuma vienības likmēm un netieši atvasinātas no tām (sk. 80. apsvērumu). Ziņojumā ir norādīti šādi vienotie platībmaksājumi (sk. 13. tabulu).

13. tabula

***Uus Maa* ziņojumā norādītais vienotā platībmaksājuma atbalsts Igaunijā (EUR/ha)**

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

2.5.8.5. Nomas maksu tirgus cenas. Aplēse, kuras pamatā ir ārējā eksperta *Domus Kinnisvara* ziņojums

(137) 2023. gada 7. februārī Igaunijas iestādes iesniedza privātā nekustamā īpašuma uzņēmuma *Domus Kinnisvara* sagatavotu ziņojumu par rezultātiem, kas gūti eksperta veiktā uzņēmumam *AS Tartu Agro* iznomātās zemes vērtēšanā (turpmāk "*Domus* ziņojums").

(138) *Domus* ziņojums ir datēts ar 2020. gada 14. martu, bet vērtības datums ([25]) ir 2020. gada 18. februāris.

(139) Vērtējuma mērķis bija uzrādīt nomas maksu un tirgus vērtību, lai noteiktu zemes nomas izsoles sākumcenu.

(140) Kā *Domus* ziņojumā arī norādīts, no vērtējuma mērķa izriet, ka attiecīgais nomas līgums (sk. 55. apsvērumu), kura beigu termiņš ir 2025. gada 15. novembris, novērtējumā netiek ņemts vērā.

(141) *Domus* ziņojumā, sīkāk neanalizējot, ir norādīts, ka […].

([25]) Vērtības datums ir datums, ar kuru norāda vērtēšanas rezultātu (nomas maksu).

(142) *Domus* ziņojumā tika analizētas nomas maksas par zemi, ko lauksaimnieki 2020. gadā nomāja Tartu apriņķī.

(143) Komisija norāda, ka šīs izmeklēšanas periods beidzas 2019. gada 31. decembrī (15. apsvērums). Tāpēc *Domus* ziņojumā sniegtajai 2020. gada nomas maksu aplēsei šajā lietā nav nozīmes. Tomēr pārredzamības labad Komisija norāda, ka saskaņā ar minēto ziņojumu kopējā platība, uz kuru attiecās nomas līgumi, bija 667,14 ha un gada cenas mediāna bija 140 EUR par hektāru, bet vidējā gada nomas maksa bija 150 EUR par hektāru. Vidējā nomas maksa *Peipsi* pašvaldības teritorijā bija zemāka, bet Tartu – augstāka. *Domus* ziņojumā ir norādīts, ka saskaņā ar Zemes pārvaldes sniegto informāciju valstij piederošās iznomātās zemes gada cenas mediāna Tartu apriņķī 2019. gadā bija 174 EUR par hektāru un vidējā cena bija 186 EUR par hektāru, savukārt zālājiem cenas mediāna bija 59 EUR par hektāru gadā un vidējā cena bija 73 EUR par hektāru.

(144) *Domus* ziņojumā secināts, ka, tā kā valsts organizētajās izsolēs maksas parasti ir augstākas nekā nomas maksas privātajā sektorā, sākumcena publiskajā izsolē, balstoties uz vidējo gada nomas maksu par zemi, ko lauksaimnieki nomā Tartu apriņķī, ir 150 EUR par hektāru. *Domus* ziņojumā lēsts, ka vērtēšanas rezultāta precizitāte ir ± 10 % no aplēstās sākumcenas.

2.5.9. *Uzņēmumam* AS Tartu Agro *iznomātās zemes kvalitāte*

(145) Informāciju par nomātās zemes kvalitāti sniedz:

1) *Domus* ziņojums;

2) *Uus Maa* ziņojums un

3) Zemes pārvaldes dati.

(146) *Pindi Kinnisvara* ziņojumā (sk. 104. un 305.–308. apsvērumu) nav novērtēta uzņēmumam *AS Tartu Agro* iznomātās zemes kvalitāte, tāpēc tajā nav sniegta atbilstoša informācija par iznomātās zemes kvalitāti. Tomēr tajā ir norādīts, ka novērtējuma mērķis bija vērtēt lauksaimniecības zemi, kas atrodas pievilcīgā vietā Tartu apriņķī (116. apsvērums).

(147) Arī iesaistītās personas pauda viedokli par nomātās zemes kvalitāti.

2.5.9.1. Uz *Uus Maa* ziņojumu balstīta informācija par zemes kvalitāti

(148) Lai noteiktu nomātās zemes kvalitāti, *Uus Maa* ziņojumā tika sīki analizētas turpmāk norādītās 52 zemes reģistra vienības, to kvalitāte, zemes izmantojums un atrašanās vieta. Ziņojumā secināts, ka augsnes tipa ziņā lielākā daļa novērtējamās zemes ir vidēji laba apstrādāta aramzeme (saskaņā ar Zemes pārvaldes augšņu karti), kā arī laba kultūraugu aramzeme un atsevišķas zemes vienības ir zālāju tipa aramzeme (sk. 14. tabulu).

14. tabula

Nomāto reģistrēto vienību izmantojums (*Uus Maa* ziņojums)

Teritorija	Kopējā platība (ha)	t. sk. aramzeme (ha)	Kadastrālo vienību skaits
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])

Teritorija	Kopējā platība (ha)	t. sk. aramzeme (ha)	Kadastrālo vienību skaits
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
Kopā (ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) 22 % no aramzemes tika atzīta par labas kvalitātes aramzemi, un 78 % – par vidēji labas kvalitātes aramzemi, kā norādīts pa teritorijām nākamajā tabulā (sk. 15. tabulu).

15. tabula

Nomāto reģistrēto vienību kvalitāte (*Uus Maa* ziņojums)

Teritorijas sadalījumā pa kvalitātes kategorijām	Kopējā platība (ha)	t. sk. aramzeme (ha)
Vidēji laba	**2 429,30**	**2 224,22**
Raudteepõllu	35,47	33,76
AS Tartu Agro	1 050,33	959,66
Eerika	17,85	17,56
Eino	93,17	81,05
Haavakannu	1,48	1,45
Kandipõllu	141,80	123,70
Liivaaugu	26,60	19,50
Nr. 4495104	185,94	181,98
Nr. 4495304	4,20	4,17
Olevi	133,72	129,76
Pikapõllu	697,10	631,10

Teritorijas sadalījumā pa kvalitātes kategorijām	Kopējā platība (ha)	t. sk. aramzeme (ha)
Põllu	3,69	3,50
Prosta	5,10	5,08
Saviaugu	9,80	9,50
Voore-Rähni	23,05	22,45
Laba	**640,69**	**615,28**
AS Tartu Agro	328,07	324,03
Biopõllu	29,03	28,31
Briti	5,18	4,48
Eerike	10,55	10,54
Haavakannu	10,99	10,73
Heinaseemne	2,56	2,34
Koolipõllu	38,30	37,80
Malle	5,00	4,86
Muide	16,72	16,33
Nr. 4495104	138,49	121,46
Oraspõllu	55,80	54,40
Pavisam kopā	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) *Uus Maa* ziņojumā norādīts, ka aramzemes augsnes piemērotību vislabāk var noteikt pēc augsnes vērtējuma jeb bonitātes, ko izsaka kā skaitlisku rādītāju 100 punktu sistēmā.

(151) *Uus Maa* ziņojumā secināts, ka zemei, kas iznomāta uzņēmumam *AS Tartu Agro*, šis rādītājs ir augstāks par auglīgu augšņu vidējo rādītāju Igaunijā un Tartu apriņķī.

(152) Saskaņā ar šo ziņojumu kopējā platība, ko aizņem zeme zem ēkām, kokaugiem klāta zeme un zeme ar zemāku auglību, ir 5 %. Augsnes tipa ziņā lielākā daļa novērtējamās zemes ir vidēji laba aramzeme, kā arī laba aramzeme.

(153) Lai noteiktu aktīvu kopējo kvalitāti, *Uus Maa* ziņojumā ir izmantotas trīs kvalitātes kategorijas – A, B un C –, no kurām A ir visaugstākā, bet C – viszemākā, un paskaidrots, ka, nosakot kvalitātes kategoriju, katru faktoru novērtē atsevišķi, izmantojot norādīto A līdz C skalu, un īpašuma vispārējais novērtējums ir šo trīs faktoru novērtējuma rezultāts.

(154) *Uus Maa* ziņojumā secināts, ka visu vērtējamā īpašuma zemes vienību kvalitātes kategorija ir AA.

2.5.9.2. Uz *Domus* ziņojumu balstīta informācija par zemes kvalitāti

(155) *Domus* ziņojumā tika sīki novērtēti 1 373,91 ha, kas bija iznomāti uzņēmumam *AS Tartu Agro*. *Domus* ziņojumā tika sīki apspriestas šo kadastrālo vienību iezīmes, ieskaitot augsnes kvalitāti un to, vai zemesgabali izmantoti aramzemei, zālājiem, mežam vai citiem nolūkiem.

(156) *Domus* ziņojumā secināts, ka kopējā aktīvu kvalitāte skalā, kas ietver A, B un C kategoriju, no kurām A ir visaugstākā, bet C ir viszemākā, ir B– –.

(157) Tajā ir norādīts uz četriem pozitīviem faktoriem (liels lauku bloku kopums vienā teritorijā; aramzeme tiek apstrādāta, un zālāji tiek uzturēti; par aramzemi un zālājiem var saņemt KLP atbalstu; zemes kadastrālās vienības lielākoties atrodas pie koplietošanas ceļa) un vienu negatīvu faktoru (dažās kadastrālajās vienībās ir zemāka augsnes kvalitāte).

(158) *Domus* ziņojumā, novērtējot zemes pārdošanas vērtību, tika izmantoti atsauces darījumi. Lai salīdzinātu atsauces darījumus ar vērtējamajiem aktīviem, tika sīki analizētas dažas īpašības un atsauces darījumi tika attiecīgi koriģēti. Korekcijas mērķis bija aplēst, cik lielā mērā vērtējamā aktīva parametra atšķirība maina atsauces darījuma tirgus vērtību.

(159) *Domus* ziņojumā izklāstītajā novērtējumā ir norādītas šādas iezīmes: darījuma laiks, mēroga efekts (platības lielums), aramzemes īpatsvars, kompaktums, augsnes auglība, aramzemes stāvoklis, paredzētais nolūks, tiesības saņemt KLP atbalstu, piekļuve.

2.5.9.3. Uz Zemes pārvaldes datiem balstīta informācija par zemes kvalitāti

(160) 2023. gada 6. februārī Lauku lietu ministrija ar 2023. gada 3. februāri datētā vēstulē iesniedza Komisijai datus par uzņēmumam *AS Tartu Agro* iznomātās zemes, Tartu apriņķa zemes un Igaunijas zemes kvalitātes klasifikāciju.

(161) Igaunijas iestādes paskaidroja, ka lauksaimniecības zemes augsnes auglība ir atkarīga arī no daudziem citiem būtiskiem faktoriem, taču augsnes klasifikācija, kas atspoguļo tās ilgtermiņa īpašību novērtējumu, ir izmērāms rādītājs.

(162) Šie dati liecina, ka Zemes pārvaldes iznomātās lauksaimniecības zemes vidējais svērtais klasifikācijas rādītājs ir nedaudz labāks (44 punkti) par vidējo klasifikācijas rādītāju Igaunijā (41 punkts) un ka Tartu apriņķī iznomātās lauksaimniecības zemes vidējais svērtais klasifikācijas rādītājs ir 45 punkti.

(163) Uzņēmumam *AS Tartu Agro* iznomātās lauksaimniecības zemes klasifikācijas rādītājs ir 32–62 punkti un vidējais svērtais klasifikācijas rādītājs ir 47 punkti.

3. IGAUNIJAS UN IEINTERESĒTO PERSONU PIEZĪMES PIRMS VISPĀRĒJĀS TIESAS SPRIEDUMA

3.1. Igaunijas piezīmes pirms Vispārējās tiesas sprieduma

(164) Igaunijas nostāja mainījās, un argumenti, kas tika iesniegti pirms Vispārējās tiesas sprieduma būtiski atšķīrās no tiem, kas tika iesniegti pēc minētā sprieduma, jo īpaši attiecībā uz atbalsta esību (sk. 184. un 216. apsvērumu). Tomēr, tā kā Igaunija nav oficiāli atsaukusi savus iepriekšējos argumentus, Komisija izklāsta arī tos.

(165) Pirms Vispārējās tiesas sprieduma Igaunija attiecībā uz konkursa procedūru norādīja, ka konkursa procedūrā tika ievēroti valsts tiesību akti, kas bija spēkā laikā, kad tika parakstīts nomas līgums.

(166) Attiecībā uz pārredzamību un nediskrimināciju Igaunijas iestādes paskaidroja, ka *Aiu Põllumajanduse OÜ* tika izslēgts no sarunām tāpēc, ka neatbilda prasībām, kas bija noteiktas paziņojumā par konkursu (sk. 52. un 53. apsvērumu).

(167) Konkrētāk, tā pieteikumā nebija nedz valdes lēmuma par dalību konkursā, nedz uzņēmuma reģistrācijas kartes no komercreģistra, kura pierādītu tā tiesībspēju un rīcībspēju. Tas, ka šie dokumenti ir obligāti jāuzrāda, bija skaidri norādīts nolikuma 32. un 55. punktā. Minētie dokumenti bija nepieciešami, lai iestāde, kas rīko konkursu, varētu pārliecināties, ka uzņēmums faktiski pastāv un ka persona, kura iesniedz piedāvājumu, ir pilnvarota pārstāvēt juridisko personu.

(168) *Aiu Põllumajanduse OÜ* neiesniedza šo informāciju, un tāpēc ministrijai saskaņā ar nolikuma 33. punktu bija obligāti jāizslēdz šis uzņēmums no konkursa. Tāpēc Igaunijas iestādes uzskata, ka konkursa procedūra nebija ne diskriminējoša, ne nepārredzama.

(169) Igaunijas iestādes paskaidroja, ka 2000. gadā uzņēmējdarbības plānam nebija noteiktas īpašas prasības, bet bija ierasts uzņēmējdarbības plānā ietvertas daļas, kurās aprakstīta uzņēmējdarbības ideja, resursi, finanšu prognozes (arī izmaksu un ieguvumu analīze), riska novērtējums utt. Uzņēmējdarbības plāns bija vajadzīgs, lai, pamatojoties uz sniegtajām finanšu prognozēm, varētu novērtēt pretendenta redzējumu par lauksaimniecības zemes izmantošanu un iespējas to izmantot, tai skaitā uzglabāt valsts sēklu rezervi un pavairot augstražīgas šķirņu sēklas saskaņā ar ESAO standartiem.

(170) Igaunijas iestādes apgalvo, ka *AS Tartu Agro* uzņēmējdarbības plānā bija iekļauta lēmuma pieņemšanai nepieciešamā informācija.

(171) *Aiu Põllumajanduse OÜ* uzņēmējdarbības plānā nebija iekļauti paskaidrojumi par to, kā tiks īstenots uzņēmuma redzējums. Vērtēšanas komisijas ziņojumā ir norādīts: "Iesniegtais uzņēmējdarbības plāns neatbilst prasībām; tajā nav ietverta ne analīze, ne plāns. Piedāvātā nomas maksa ir 200 EEK/ha, bet nav skaidrs, kā tiks garantēta nomas maksas samaksa." Tāpēc Igaunijas iestādes konstatēja, ka nav pārliecības, ka *Aiu Põllumajanduse OÜ* finansiālais stāvoklis, pieredze un spējas ir tādas, ka šis uzņēmums varēs samaksāt piedāvāto nomas maksu visā nomas līguma darbības laikā. Tāpat nebija skaidrs, kā *Aiu Põllumajanduse OÜ* varēs garantēt, ka ir ievērotas paziņojumā par konkursu noteiktās prasības.

(172) Jautājumā par to, vai konkurss bija beznosacījumu konkurss, Igaunijas iestādes norāda, ka lēmums konkursā noteikt papildu prasību (44. apsvērums), ka ir jāturpina *AS Tartu Agro* lauksaimnieciskās ražošanas darbība, nepadarīja konkursu nosacītu. *AS Tartu Agro* lauksaimnieciskās ražošanas darbības turpināšanas nosacījuma iekļaušanai paziņojumā par konkursa procedūru nebija mērķis nodrošināt *AS Tartu Agro* kā uzņēmuma darbību turpināšanos – šis nosacījums bija saistīts ar *AS Tartu Agro* lauksaimniecisko ražošanu, proti, vajadzību un pienākumu pavairot augstražīgas konkrētu šķirņu sēklas, kas atbilst ESAO standartiem, un glabāt tās valsts sēklu rezerves vajadzībām. Tāpēc Igaunijas iestādes uzskata, ka šai prasībai bija objektīvs pamatojums.

(173) Turklāt Igaunijas iestādes norāda, ka prasība pavairot un glabāt sēklas bija objektīva un neliedza nevienai ieinteresētajai personai piedalīties konkursā. Konkursa dalībniekiem netika prasīts izmantot konkrētu metodi. Gluži pretēji, mērķis bija nodrošināt, ka konkursā var piedalīties pēc iespējas plašāks lauksaimniecības uzņēmumu loks. Tāpēc ministrija nenoteica ne laika, ne vietas ierobežojumus lauksaimnieciskās ražošanas turpināšanas prasības izpildei un katrai personai, kas bija ieinteresēta piedalīties konkursā, bija iespēja pašai lemt, kā izpildīt pienākumu pavairot un glabāt attiecīgo šķirņu sēklas.

(174) Sākotnēji šī prasība pavairot sēklas, kas atbilst ESAO standartiem, un glabāt tās valsts sēklu rezerves vajadzībām, tika ieviesta, pamatojoties uz lauksaimniecības ministra 1997. gada 30. aprīļa Rīkojumu Nr. 55. Ar šo rīkojumu pienākums pavairot un glabāt sēklas tika uzlikts *AS Tartu Agro* priekšgājējai – Tartu valsts saimniecībai.

(175) Pamatojoties uz iepriekš minēto, Igaunijas iestādes uzskatīja, ka konkursa procedūra bija pārredzama, nediskriminējoša un beznosacījumu procedūra.

(176) Turklāt turpmāk minēto iemeslu dēļ Igaunijas iestādes apgalvoja, ka nomas maksas vērtība atbilda tirgus vērtībai. Pirmkārt, lēmumā par procedūras sākšanu nav pareizi ņemta vērā zemes kvalitāte, jo vismaz 12,34 % no nomātās zemes nav piemēroti lauksaimnieciskajai ražošanai. Precīzāk, tie ir kopumā 377,92 ha, kuros ietilpst i) 42,4 ha meža zemes, ii) 260,5 ha ilggadīgo zālāju, proti, Emajegi (*Emajõgi*) paliene (dabiskais zālājs), un iii) 75,02 ha ceļu, celiņu un grāvju starp kadastrālajām vienībām. Arī kadastrālo vienību teritorijā ir ceļi, celiņi un grāvji, kuru kopējā platība ir apsekota.

(177) Otrkārt, laikā, kad notika konkurss, Igaunijas lauksaimniecības produktu ražotājiem bija ļoti zema ekonomiskā spēja. Saskaņā ar 2001. gada informāciju lauku saimniecības platība bija vidēji 15,6 ha. Pavisam bija 24 saimniecības, kuru platība pārsniedza 2 000 ha, un no tām tikai 8 bija salīdzināmas ar konkursa priekšmetu, jo to izmantotās lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība pārsniedza 3 000 ha. Tāpēc to lauksaimniecības produktu ražotāju skaits, kuri bija ieinteresēti nomāt vairāk nekā 3 000 ha lauksaimniecības zemes, kas jāizmanto paredzētajiem mērķiem, un bija gatavi un spējīgi uzņemties šādu risku, bija ļoti mazs.

(178) Treškārt, tas, ka nebija nomas tirgus, ierobežo arī iespējamo nomas maksu. Laikā, kad tika parakstīts nomas līgums, zeme parasti tika piešķirta lietošanai bez maksas, lai tā netiktu pamesta novārtā. Šā iemesla dēļ ministrijai, izvirzot prasības, bija jārīkojas saprātīgi un elastīgi.

(179) Ceturtkārt, Igaunijas iestādes apgalvoja, ka finansiālās saistības būtu jāuzskata par ministrijas ienākumiem no iznomāšanas.

(180) Šajā saistībā Igaunijas iestādes uzsvēra, ka ieguldījumi zemes uzlabošanas sistēmā bija nevis brīvprātīgi, bet gan noteikti nomas līgumā un likumā. Saskaņā ar tajā laikā spēkā esošā Likuma par zemes uzlabošanu (*Maaparandusseadus*) ([27]) 16. panta 1. punktu pienākums atjaunot zemes uzlabošanas sistēmu bija zemes īpašniekam, kas šajā gadījumā ir valsts. Tomēr saskaņā ar nomas līgumu arī *AS Tartu Agro* bija pienākums uzturēt nomātās zemes būtiskās daļas un piederumus tādā stāvoklī, kas atbilst pienācīgai apsaimniekošanai, un vajadzības gadījumā tos nomainīt. Igaunijas iestādes šajā saistībā apgalvoja, ka jebkurš privāts ieguldītājs, kas darbojas jebkādos tirgus apstākļos, būtu ieinteresēts nodot šos pienākumus un risku nomniekam.

(181) Pamatojoties uz šiem iemesliem, Igaunijas iestādes apgalvoja, ka šie ieguldījumi zemes uzlabošanas sistēmā būtu jāuzskata par daļu no ministrijas ienākumiem no nomas papildus nomas maksai, kas ir jāmaksā saskaņā ar nomas līgumu, un būtu jāņem vērā, novērtējot nomas līguma atbilstību tirgus apstākļiem.

(182) Attiecībā uz zemes uzturēšanas un augsnes kvalitātes uzlabošanas izdevumiem Igaunijas iestādes apgalvoja, ka tie bija nepieciešami, lai nodrošinātu, ka lauksaimniecības zeme paliek izmantojama ilgāku laiku. Bez šādiem tēriņiem nomātās lauksaimniecības zemes kvalitāte un ekonomiskā vērtība būtu samazinājusies. Lauksaimniecības pētījumu centrs apstiprina, ka, pateicoties *AS Tartu Agro* tēriņiem barības vielu līdzsvara uzlabošanai augsnē, augsnes auglība ir stabilizējusies. Tāpēc šāda veida nomas līguma noslēgšana valstij bija gan izdevīga, gan nepieciešama. Nomnieka pienākumi nozīmēja to, ka valstij pašai nebija jāsedz minētās izmaksas, bet tās varēja uzlikt uzņēmumam *AS Tartu Agro* papildus nomas maksai.

(183) Attiecībā uz nodokļu samaksu jānorāda, ka saskaņā ar Likuma par zemes nodokli ([28]) (*Maamaksuseadus*) 3. un 10. pantu pienākums maksāt zemes nodokli ir zemes īpašniekam vai lietotājam. Zemes lietotājam ir jāmaksā nodoklis, ja zeme nav pārreģistrēta saskaņā ar procedūru, kas noteikta Likumā par zemes reformu (*Maareformi seadus*). Saskaņā ar šiem likuma noteikumiem pienākums maksāt zemes nodokli būtu bijis Igaunijai.

(184) Tāpēc Igaunijas iestādes uzskatīja, ka nomas maksas apmērs kopā ar pārējo finansiālo saistību apmēru atbilda tirgus apstākļiem, jo bija vismaz līdzīgs salīdzināmai nomas maksai attiecīgajā tirgū vai pat lielāks par to.

(185) Igaunijas iestādes norādīja, ka ministrija vēlējās gūt pēc iespējas lielākus ieņēmumus no zemes nomas.

(186) Igaunijas iestādes arī uzskatīja, ka izvēle pēc konkursa beigām noslēgt sākotnējo nomas līgumu ar *AS Tartu Agro* nebija selektīva, jo *AS Tartu Agro* tika atlasīts pārredzamā, nediskriminējošā un beznosacījumu veidā. Šajā atlases procedūrā valsts rīkojās loģiski, ar pienācīgu rūpību un saskaņā ar valsts tiesību aktiem, kas bija spēkā laikā, kad notika konkursa procedūra. Tāpat Igaunijas iestādes nepiekrita lēmumā par procedūras sākšanu izklāstītajam novērtējumam par to, ka pasākumi var izkropļot konkurenci un iespaidot tirdzniecību starp dalībvalstīm. Igaunijas iestādes apgalvoja, ka tas, ka pasākumi var izkropļot konkurenci un iespaidot tirdzniecību starp dalībvalstīm, ir tikai hipotēze un Komisija nav izskaidrojusi šā nomas līguma ietekmi, ne arī to, kā tieši tas izkropļo konkurenci un iespaido tirdzniecību. Tāpēc nevar izslēgt to, ka iespēja, ka nomas līgums izkropļo konkurenci un iespaido tirdzniecību starp dalībvalstīm, ir tikai hipotētiska.

([27]) Likums par zemes uzlabošanu, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) Likums par zemes nodokli, RT I 1996, 41, 797.

3.2. *AS Tartu Agro* piezīmes pirms Vispārējās tiesas sprieduma

(187) *AS Tartu Agro* pēc Vispārējās tiesas sprieduma saglabāja to pašu nostāju, ko pirms minētā sprieduma, bet tajā iekļāva papildu argumentus.

(188) *AS Tartu Agro* apgalvoja, ka 2000. gadā tas nav saņēmis nelikumīgu valsts atbalstu no Igaunijas valdības, jo, tā ieskatā, tas nevienā brīdī nav saskaņā ar nomas līgumu saņēmis nekādu ekonomisku priekšrocību.

(189) *AS Tartu Agro* norādīja, ka nomas līgums tika noslēgts, pamatojoties uz konkurenci nodrošinošu, pārredzamu, nediskriminējošu un beznosacījumu konkursa procedūru un saskaņā ar tiesību aktiem, kas bija spēkā nomas līguma parakstīšanas laikā.

(190) Jautājumā par to, vai konkurss par zemes nomu bija beznosacījumu konkurss, *AS Tartu Agro* norādīja, ka bija svarīgi pirms privatizācijas, kas notika 2001. gadā, nodrošināt, ka uzņēmumam ir ražošanas līdzekļi lauksaimniecības zemes veidā. Pretējā gadījumā neviens nebūtu vēlējies iegādāties *AS Tartu Agro* akcijas, un tas nozīmē, ka to vērtība būtu samazinājusies līdz nullei. Ja tā būtu, valsts nebūtu rīkojusies kā privāts ieguldītājs saskaņā ar tirgus ekonomikas principiem. Tāpēc, lai pārdotu akcijas un arī lai par tām iegūtu pēc iespējas augstāku cenu, zemes nomu nācās apvienot ar nosacījumu, ka ir jāturpina *AS Tartu Agro* lauksaimnieciskās darbības. *AS Tartu Agro* norādīja, ka šis nosacījums konkursā tika noteikts pietiekami vispārīgi, lai visi pretendenti varētu piedāvāt savu redzējumu, kā to izpildīt.

(191) Turklāt *AS Tartu Agro* paskaidroja, ka uzņēmums bija stratēģiski svarīgs Igaunijas valdībai ([29]), jo bija izraudzīts par sēklu centru un ministrijas mācību un testēšanas vietu.

(192) *AS Tartu Agro* apgalvoja, ka nomas līguma puses nevar vienpusēji grozīt nomas līgumu vai izbeigt to, pat ja nomas līguma darbības laikā mainās tirgus apstākļi. Tā iemesls ir Igaunijas līgumtiesības (Likuma par saistību tiesībām ([30]) 8. panta 2. punkts), kas nosaka, ka līgumi pusēm ir saistoši. Tāpēc nomas līguma puses nevar pastāvīgi pielāgot ilgtermiņa līgumu tirgus apstākļiem (sk. 402. apsvērumu).

(193) Turklāt *AS Tartu Agro* apgalvoja, ka nomas maksa un nomnieka papildu pienākumi ir savstarpēji un nesaraujami saistīti un ir jāuzskata par apvienotiem faktiskajiem ienākumiem no nomas. Uzliekot pienākumu veikt ieguldījumus, lai saglabātu nomātās zemes vērtību un tās augsnes auglību, valsts rīkojās kā piesardzīgs īpašnieks. *AS Tartu Agro* uzskata, ka valsts to darīja, lai nodrošinātu zemes vērtības pieaugumu ilgtermiņā, un tas liecina, ka tā rīkojās atbilstīgi tirgus ekonomikas ieguldītāja principam.

(194) Attiecībā uz nodokļiem jānorāda, ka saskaņā ar Likuma par zemes nodokli ([31]) 8. panta 1. punktu zemes nodoklis jāmaksā zemes īpašniekam, ja vien īpašnieks un nomnieks nav vienojušies citādi.

(195) *AS Tartu Agro* arī apgalvoja, ka ievērojamu nomātās zemes daļu nevarēja izmantot lauksaimnieciskajai ražošanai. *AS Tartu Agro* šajā saistībā atsaucās uz *Uus Maa* ziņojumu, kurā norādīts, ka tikai 2 833,60 ha nomātās zemes ir aramzeme. Atlikusī zeme sastāvēja no 116,58 ha dabiska zālāja, 44,06 ha meža, 0,3 ha samazināta ātruma zonas un 76,33 ha citas zemes (piem., ceļiem, grāvjiem un applūdušas zemes). Vēl aptuveni 283 ha aramzemes bija ilggadīgie zālāji, ko nevar izmantot lauksaimnieciskajai ražošanai un par ko *AS Tartu Agro* netika maksāts lauksaimniecības atbalsts, bet kas saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem bija jāsaglabā kā ilggadīgie zālāji. Tāpēc no 3 061,9 ha nomātās zemes tikai 2 550,60 ha, proti, 83,3 %, tika izmantoti paredzētajam mērķim. Atlikušie 16,7 % nomātās zemes netika izmantoti lauksaimnieciskajai ražošanai. Pamatojoties uz to, *AS Tartu Agro* apgalvoja, ka faktiskā nomas maksa par hektāru ir par 16,7 % augstāka nekā līgumā noteiktā nomas maksa.

([29]) Igaunijas iestādes neapstiprināja apgalvojumu, ka *AS Tartu Agro* Igaunijas valdībai bija stratēģiski svarīgs. Tomēr Igaunija apstiprināja, ka bija svarīgi saglabāt lauksaimniecisko ražošanu nomātajā zemē (sk. Igaunijas piezīmes pirms Vispārējās tiesas sprieduma – 3.1. iedaļu). Pienākums turpināt lauksaimniecisko ražošanu bija noteikts arī oficiālajā paziņojumā par konkursu (sk. 43. apsvērumu).

([30]) Likums par saistību tiesībām, RT I, 31.12.2016., 7, pieejams vietnē www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([31]) Likums par zemes nodokli, RT I, 10.11.2016., 10, pieejams vietnē www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(196) Turklāt nomas līgumā noteiktā neto nomas maksa pirmajos 16 nomas līguma darbības gados palielinājās vairāk nekā […] reizes (no […] EUR/ha līdz […] EUR/ha), turpretī *Uus Maa* ziņojumā norādīts, ka tirgus cena pieauga (10 reižu) lēnāk. *AS Tartu Agro* arī apgalvo, ka nav pareizi salīdzināt šo līgumu ar nomas līgumiem, kuru apmērs ir mazāks un termiņš īsāks, jo nomnieka un iznomātāja motīvi un līdz ar to arī līgumsaistību līdzsvars šādos līgumos ir daudz citādāki nekā apstrīdētajā nomas līgumā.

3.3. **Sūdzības iesniedzēja piezīmes pirms Vispārējās tiesas sprieduma**

(197) Sūdzības iesniedzējs iesniedza informāciju tikai pirms Vispārējās tiesas sprieduma.

(198) Attiecībā uz konkursa procedūrām sūdzības iesniedzējs norādīja, ka konkursa noteikumos nebija minēti tādi pienākumi kā zemes nodokļa samaksa, ikgadējie ieguldījumi zemes uzlabošanas sistēmā un zemes uzturēšanas un augsnes kvalitātes uzlabošanas izdevumi (turpmāk "pārējie pienākumi").

(199) Attiecībā uz izdevumiem, kas saistīti ar pienākumu uzturēt zemi un uzlabot augsnes kvalitāti, sūdzības iesniedzējs apgalvoja, ka ministrija ir atzinusi, ka nav pārbaudījusi, vai *AS Tartu Agro* ir izpildījis šos 225. apsvērumā minētos pienākumus. Kopumā sūdzības iesniedzējs uzskatīja, ka, novērtējot nomas maksas apmēru, pārējie pienākumi nebija jāņem vērā.

(200) Attiecībā uz nomātās platības lielumu sūdzības iesniedzējs apgalvoja, ka, pamatojoties uz Zemes pārvaldes Ģeoportāla datiem, nomas līguma priekšmeta precīzā platība 2016. gadā bija 3 053,59 hektāri.

(201) Atšķirība no nomas līgumā norādītās platības radusies tāpēc, ka ministrija pārdalīja un pārreģistrēja dažus reģistrētos zemesgabalus, taču šīs izmaiņas nebija atspoguļotas nomas līgumā. No minētās platības 2 831,55 ha ir tīra aramzeme (92,73 %), bet 1 033,00 ha – apsaimniekoti dabiskie zālāji. Tikai viens zemesgabals, kura platība ir 26,60 ha, neapšaubāmi nav izmantojams lauksaimniecībā, jo 90 % no tā patiešām ir apmežoti. Sūdzības iesniedzējs norādīja, ka ministrija ir piešķīrusi *AS Tartu Agro* arī ikgadēju mežizstrādes atļauju šā meža apsaimniekošanai.

(202) Turklāt tikai 3,02 % no nomātās zemes ir "cita zeme". Šis apzīmējums attiecas uz visiem savienojošajiem ceļiem un ceļmalām, grāvju malām, neapstrādātām lauku malām, zaļajām zonām un akmeņu kaudzēm laukos, tiltiem, dambjiem, lietus ūdens caurtekām, purvainām zonām utt. *AS Tartu Agro* ir arī atļāvis saviem darbiniekiem izmantot viena zemesgabala malu kā sakņu dārzu un siltumnīcu zonu. Tāpēc kopējā ekonomiski izmantojamās lauksaimniecības zemes platība nomas līguma priekšmetā ir 2 934,85 ha (96,11 %). Pamatojoties uz to, sūdzības iesniedzējs apstrīd ministrijas nostāju, ka lauksaimniecībā nav izmantojami veseli 12 % no nomas priekšmeta.

(203) Turklāt Igaunijas Lauksaimniecības reģistru un informācijas pārvaldes (*ARIB*) tīmekļa kartes dati liecina, ka *AS Tartu Agro* ir pieteicies ES lauksaimniecības atbalsta saņemšanai par 2 900,81 ha platību, kas ir 95 % no nomātās zemes. Minētie pieteikumi attiecas uz vienotajiem platībmaksājumiem, par klimatam un videi labvēlīgu lauksaimniecības praksi paredzētajiem maksājumiem un atbalstu videi draudzīgai ražošanai.

(204) Sūdzības iesniedzējs norādīja, ka *AS Tartu Agro* no minētās zemes ir guvis arī citus papildu ienākumus. Informācija, ko sūdzības iesniedzējs ieguvis no ministrijas, liecina, ka laikposmā no 2000. līdz 2015. gadam *AS Tartu Agro* tika izsniegtas mežizstrādes atļaujas aptuveni 5 000 m^3 kokmateriālu (bērza, egles, priedes, apses un alkšņa) iegūšanai.

(205) Privātā meža centra ([32]) (*SA Erametsakeskus*) dati atklāj, ka kokmateriālu tirgus cena Igaunijā laikposmā no 2004. līdz 2016. gadam ir bijusi šādā diapazonā: bērza, priedes un egles apaļkoku cena – no 58 EUR/m^3 līdz 83 EUR/m^3, alkšņa un apses apaļkoku cena – no 29 EUR/m^3 līdz 46 EUR/m^3, un malkas cena – no 16 EUR/m^3 līdz 31 EUR/m^3. Tajā laikā Valsts meža apsaimniekošanas centrs ([33]) pārdeva kokmateriālus no saviem mežiem par vidēji 42–46 EUR/m^3. Pamatojoties uz šo informāciju, sūdzības iesniedzējs uzskatīja, ka laikposmā no 2000. līdz 2016. gadam *AS Tartu Agro* ir guvis ieņēmumus no kokmateriāliem 210 000–230 000 EUR apmērā.

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

(206) Turklāt sūdzības iesniedzējs atsaucas arī uz Zemes pārvaldes datiem, saskaņā ar kuriem faktiskās nomas maksas ir augstākas par *Uus Maa* ziņojumā norādītajām, proti, Tartu apriņķī 2015. gadā vidējā zemes nomas maksa bija aptuveni 200 EUR/ha ([34]).

(207) Sūdzības iesniedzējs vērsa uzmanību arī uz to, ka laikā, kad norisinājās konkursa procedūras, *AS Tartu Agro* bija privāttiesību juridiska persona, kas pilnīgi piederēja valstij, un arī nomātā zeme pieder valstij.

(208) Ministrija bija izraudzīta kā iestāde, kuras rīcībā nodoti abi īpašumi, un tas nozīmē, ka gan visas *AS Tartu Agro* akcijas, gan iznomātā zeme bija ministrijas bilancē. Tāpēc ministrija būtībā rīkoja konkursa sarunas pati ar sevi.

(209) Sūdzības iesniedzējs piebilda, ka konkursam iesniegtais *AS Tartu Agro* uzņēmējdarbības plāns atklāj, ka uzņēmums uzskatīja, ka vislielākais risks ir saistīts ar galveno ražošanas līdzekli – zemi. Ja zeme būtu nonākusi cita īpašnieka vai nomnieka rokās, uzņēmums nevarētu turpināt savas lauksaimnieciskās ražošanas darbības. Sūdzības iesniedzējs uzskata, ka ar to skaidrojams, kāpēc konkursā bija nosacījums, ka ir jāturpina *AS Tartu Agro* lauksaimnieciskā ražošana. Būtībā konkursa mērķis bija noslēgt nomas līgumu ar šo uzņēmumu.

4. IGAUNIJAS UN IEINTERESĒTO PERSONU PIEZĪMES PĒC VISPĀRĒJĀS TIESAS SPRIEDUMA

4.1. Igaunijas piezīmes pēc Vispārējās tiesas sprieduma

(210) Pēc Vispārējās tiesas sprieduma ministrija paskaidroja, ka tā ir iesniegusi uzņēmumam *AS Tartu Agro* priekšlikumus par nomas maksas palielināšanu, bet nomnieks tiem nav piekritis. Ministrija arī paskaidroja, ka tā, aprēķinot nomas maksu par laiku no 2023. gada, ir piedāvājusi reģiona vidējo cenu. Ministrija uzskata, ka nomas maksa ir jāpalielina, bet saskaņā ar nomas līguma 13. punktu nomas līgumu var grozīt tikai dažos gadījumos.

(211) Igaunijas iestādes paskaidro, ka, lai gan starp zemi, uz ko attiecas nomas līgums, un zemi, ko iznomā Zemes pārvalde, pastāv atšķirības gan tās lieluma, gan nomas līgumu termiņa ziņā, Igaunijas iestādes uzskata, ka Zemes pārvaldes izmantotā metode ir salīdzināma ar metodi, kas izklāstīta 84. punkta ii) apakšpunktā Komisijas paziņojumā par LESD 107. panta 1. punktā minēto valsts atbalsta jēdzienu ([35]).

(212) 2023. gada 6. februārī Igaunijas iestādes atsauca iesniegto *Pindi Kinnisvara* ziņojumu. Igaunijas iestādes paskaidroja, ka ziņojumu ir pasūtījis *AS Tartu Agro* pārstāvis un ka tā vispārīgais teksts neļauj izdarīt secinājumus par atsauces cenām. Ziņojumā ir atsauces uz intervijām, bet nav zināma ne metodika, tai skaitā izlase, par kuru tika izdarīti secinājumi, ne arī periods, uz kuru ziņojums attiecas.

(213) Attiecībā uz Statistikas biroja datiem Igaunijas iestādes paskaidroja, ka minētajos datos līdz 2020. gadam bija ietverti arī dati par zemi, kas tika iznomāta bez maksas vai par ko bija noslēgta vienošanās maksāt tikai zemes nodokli. Minētie dati attiecas uz saistītu pušu darījumiem, kas ne vienmēr veikti par standarta praksei atbilstošu tirgus cenu. To vidū ir, piemēram, gadījumi, kad lauku saimniecība, kas ir uzņēmums, no lauksaimnieka vai citiem ģimenes locekļiem nomā zemi bez maksas vai par cenu, kas ir zemāka par tirgus cenu. Kopš 2021. gada no minētajiem datiem ir izslēgti arī dati par tādu zemes nomu, kur nomas maksa sastāvēja tikai no zemes nodokļa.

(214) Papildus tam Igaunijas iestādes norādīja, ka attiecībā uz platībatkarīgo lauksaimniecības atbalstu Statistikas biroja metode arī ietver datus par divām dažādām praksēm. Dažos nomas līgumos tiesības pieteikties platībatkarīgajam lauksaimniecības atbalstam ir nodotas nomniekam, bet citos gadījumos atbalstam var pieteikties zemes īpašnieks. Ja nomniekam ir tiesības pieteikties platībatkarīgajam atbalstam, nolīgtā nomas maksa parasti ir zemāka.

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

(215) Igaunijas iestādes arī paskaidroja, ka tās nepiekrīt *AS Tartu Agro* apgalvojumam (sk. 195. apsvērumu), ka būtu jāņem vērā tikai aramzemes daļa. Ministrija norāda, ka nomas līguma priekšmets ir zeme, nevis lauksaimniecības zemesgabali. Turklāt ministrija norāda, ka nav pamata platībatkarīgo atbalstu, kas sniegts saskaņā ar KLP pasākumiem, piemērot lauksaimniecībā neizmantojamai zemei un ka dabiskie zālāji saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) 2021/2115 ([36]) 4. panta 3. punkta c) apakšpunktu ir atzīstami par lauksaimniecības zemi. Ministrija uzskata, ka zeme, kas atzīta par lauksaimniecības platību platībatkarīgā atbalsta procedūras un platībatkarīgo maksājumu kontekstā, ir jāuzskata par lauksaimniecības zemi.

(216) Ministrija arī norāda, ka:

a) nomātā zeme atrodas loģistikas ziņā labā vietā pie Tartu pilsētas un ir viegli piekļūstama;

b) Tartu apriņķī nomas maksas ir augstākas par vidējām lauksaimniecības zemes nomas maksām Igaunijā;

c) *Domus* ziņojumā cita starpā ir norādīts, ka nomas līguma noteikumi neatbilst tirgus apstākļiem, jo nomas maksa ir ievērojami zemāka par tirgus cenu;

d) ņemot vērā to, ka nomātās zemes bonitāte ir augstāka par vidējo, zemesgabalu labo piekļūstamību un citus faktorus, kuru dēļ nomas maksas Tartu apriņķī ir augstākas nekā vidēji Igaunijā, ministrija uzskata, ka *Uus Maa* ziņojumā noteikto nomas maksas vidējo diapazonu piemērošana nav pamatota, un,

e) ņemot vērā iepriekšējos punktus, *AS Tartu Agro* apgalvojums, ka no *Uus Maa* ziņojumā noteiktajām minimālajām nomas maksām būtu jāatskaita 20 %, nav pamatots.

4.2. ***AS Tartu Agro* piezīmes pēc Vispārējās tiesas sprieduma**

(217) *AS Tartu Agro* apgalvo, ka nomas līgums tika noslēgts, pamatojoties uz konkurenci nodrošinošu, pārredzamu, nediskriminējošu un beznosacījumu konkursa procedūru un saskaņā ar tiesību aktiem, kas bija spēkā nomas līguma parakstīšanas laikā. Tas izvirza arī alternatīvu apgalvojumu, ka nomas līgums tika noslēgts saistībā ar gatavošanos privatizācijai, lai maksimāli palielinātu ienākumus no *AS Tartu Agro* akciju pārdošanas, vai ar mērķi piešķirt *AS Tartu Agro* kompensāciju par sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu.

(218) *AS Tartu Agro* apgalvo, ka 2000. gadā tas nav saņēmis nelikumīgu valsts atbalstu no Igaunijas valdības, jo, tā ieskatā, tas nevienā brīdī nav saskaņā ar nomas līgumu saņēmis nekādu ekonomisku priekšrocību. *AS Tartu Agro* izvirza arī alternatīvu argumentu, ka *AS Tartu Agro* akciju pārdošanas un apvienošanās dēļ ar nomas līgumu saistītā ekonomiskā priekšrocība, ja tāda pastāvējusi, ir zudusi.

(219) *AS Tartu Agro* arī apgalvo, ka uz iespējamo valsts atbalstu attiecas atbrīvojums un tas ir saderīgs ar iekšējo tirgu.

(220) Visbeidzot, *AS Tartu Agro* apgalvo, ka atbalsta iespējama atgūšana būtu pretrunā tiesiskās paļāvības principam un juridiskās noteiktības principam vai ka to liegtu veikt vai nu starp Komisijas pirmo rīcību un galīgo lēmumu pagājušais laiks, vai arī 17. pants Regulā (ES) 2015/1589, ar ko nosaka sīki izstrādātus noteikumus LESD 108. panta piemērošanai.

(221) *AS Tartu Agro* apgalvo, ka nevienā nomas līguma darbības laika brīdī nomas līgums neparedzēja nekādas ekonomiskas priekšrocības šādu iemeslu dēļ:

a) 2000. gadā Igaunija nebija ES dalībvalsts un Igaunijā netika piešķirts lauksaimniecības atbalsts, un lauksaimniecības zemes vērtība un nomas cenas bija zemas;

([36]) Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) 2021/2115 (2021. gada 2. decembris), ar ko izveido noteikumus par atbalstu stratēģiskajiem plāniem, kuri dalībvalstīm jāizstrādā saskaņā ar kopējo lauksaimniecības politiku (KLP stratēģiskie plāni) un kurus finansē no Eiropas Lauksaimniecības garantiju fonda (ELGF) un no Eiropas Lauksaimniecības fonda lauku attīstībai (ELFLA), un ar ko atceļ Regulas (ES) Nr. 1305/2013 un (ES) Nr. 1307/2013 (OV L 435, 6.12.2021., 1. lpp., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

b) nomātajai zemei bija vajadzīgi ieguldījumi zemes uzlabošanas sistēmās, un bija vajadzīgi ievērojami ieguldījumi, lai aizstātu nolietotas un salauztas drenas, tāpēc *AS Tartu Agro* apgalvo, ka gadā ir ieguldījis vidēji […] EUR zemes uzlabošanas sistēmās;

c) Igaunija nebija gatava veikt ieguldījumus zemes uzlabošanas sistēmās un tāpēc iznomāja zemi uz 25 gadiem;

d) ieguldījumi zemes uzlabošanas sistēmās dod labumu zemes īpašniekam;

e) nomas līgumā bija noteikts, ka nomniekam jāveic 68. apsvēruma a) punktā minētie ieguldījumi, un tie būtu jāuzskata par daļu no nomas maksas maksājuma;

f) nomas līgumā bija noteikts, ka nomniekam ir pienākums segt konkrētus ikgadējus izdevumus, kas minēti 68. apsvēruma b) punktā, un tie būtu jāuzskata par daļu no nomas maksas maksājuma, un,

g) ņemot vērā līgumsaistībās paredzētos ieguldījumus un ikgadējos izdevumus, kā arī citus ieguldījumus, nomas līgums neuzlaboja *AS Tartu Agro* finansiālo stāvokli.

(222) Attiecībā uz nomas maksas tirgus cenu *AS Tartu Agro* norāda, ka:

a) *Uus Maa* ziņojumā norādīts, ka 2000. gadā zemes vērtība bija zema un nebija paredzēts, ka Igaunija pievienosies ES; nomātā platība atrodas teritorijās, kurās zemes uzlabošanas sistēmām ir nepieciešama pastāvīga uzturēšana;

b) *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka nomas līgums nekādā ziņā nav standarta nomas līgums ne tā ilguma, ne hektāru skaita ziņā;

c) *Pindi Kinnisvara* ziņojumā ir norādīts, ka lauksaimniecības nomas līgumos nomniekam parasti netiek uzlikts pienākums veikt mērķētus ieguldījumus;

d) *Uus Maa* ziņojumā nav sniegta ticama tirgus cenas aplēse, jo tajā norādīts, ka faktiskās tirgus nomas maksas var atšķirties par ± 20 %;

e) Statistikas biroja un Zemes pārvaldes tirgus datos nav ņemts vērā ne zemes lielums, ne tās auglība un vērtība, ne arī nomas maksā iekļautās izmaksas/ieguldījumi;

f) nomas līgumā paredzēto augsnes auglības uzlabošanas līgumsaistību finansiālā ietekme bija ievērojami lielāka nekā vidēji Igaunijā tajā laikā;

g) nomas līgumā uzņēmumam *AS Tartu Agro* bija noteikts pienākums veikt ieguldījumus un segt izdevumus vismaz 68. apsvērumā norādīto summu apmērā;

h) nav pareizi salīdzināt šo nomas līgumu ar nomas līgumiem, kuru apmērs ir mazāks un termiņš īsāks, jo nomnieka un iznomātāja motīvi un līdz ar to arī līgumsaistību līdzsvars šādos līgumos ir daudz citādāki nekā šajā lietā aplūkotajā nomas līgumā;

i) nomātā zeme tika izmantota tikai lauksaimnieciskiem nolūkiem.

(223) Attiecībā uz nomas maksu *AS Tartu Agro* apgalvo, ka tā maksātajā nomas maksā būtu jāiekļauj šādi posteņi:

a) nolīgtā nomas maksa, kas ir palielināta;

b) pienākums veikt ikgadējus ieguldījumus zemes uzlabošanas sistēmās;

c) pienākums segt ikgadējus izdevumus, kas saistīti ar zemes uzturēšanu un augsnes auglības uzlabošanu;

d) faktiskie ieguldījumi zemes uzlabošanas sistēmās, kuri pārsniedz nomas līgumā norādītās summas, un

e) nodokļi, kas saistīti ar nomāto zemi.

(224) Kā liecina *Uus Maa* ziņojums, pienākums vismaz […] EEK ([…] EUR) gadā ieguldīt zemes uzlabošanas sistēmu atjaunošanā nomniekam tika uzlikts laikā, kad šādi pienākumi nebija izplatīti. Tāpēc tas papildus nomas maksai bija būtisks nomnieka pienākums. Valstij tas acīmredzami bija izdevīgs un svarīgs pienākums, tāpēc tas neizbēgami bija saistīts ar nomas maksu.

(225) Attiecībā uz nomnieka izdevumiem par zemes uzturēšanu un zemes augsnes kvalitātes uzlabošanu *AS Tartu Agro* apgalvo, ka šie pienākumi valstij bija svarīgi, kad tā iznomāja zemi uz ilgāku laiku. Lai gan augsnes auglības uzlabošana ir nomnieka interesēs, tā dod labumu arī valstij, jo paaugstina zemes vērtību. Uzņēmumam *AS Tartu Agro* šie pienākumi radīja […] EEK ([…] EUR) izdevumus gadā.

(226) Attiecībā uz *AS Tartu Agro* privatizāciju un apvienošanos *AS Tartu Agro* apgalvo, ka:

a) Igaunijas iestāžu mērķis bija maksimāli palielināt peļņu, konkursa procedūru par zemes nomu organizējot selektīva konkursa veidā, lai nodrošinātu, ka *AS Tartu Agro* turpina savas lauksaimnieciskās ražošanas darbības un saglabā savu vērtību, kas bija atkarīga no tā spējas izmantot nomāto zemi;

b) *AS Tartu Agro* iespēja izmantot nomāto zemi bija tā saimnieciskās darbības un vērtības priekšnosacījums;

c) privatizācijas un apvienošanās laikā *AS Tartu Agro* vērtība bija balstīta uz nomas līguma vērtību;

d) jebkāda anormāla ekonomiskā priekšrocība, ja nomas līgums tādu ir radījis, paaugstināja *AS Tartu Agro* pārdošanas cenu.

(227) Tāpēc *AS Tartu Agro* apgalvo, ka:

a) Igaunija rīkojās kā privāts ieguldītājs, jo centās maksimāli palielināt peļņu, iznomājot zemi savam subjektam par cenu, kas ir zemāka par tirgus cenu, un pēc tam pārdodot minētā subjekta akcijas, un

b) *AS Tartu Agro* akciju iegāde un pēc tam tā apvienošanās ar pircēju likvidēja nomas līguma radīto ekonomisko priekšrocību (ja tāda bija radīta), kas bija iekļauta cenā, kuru *OÜ Tartland* samaksāja par *AS Tartu Agro* iegādi, un tādējādi *AS Tartu Agro* ir atmaksājis Igaunijas valstij nomas līguma radīto priekšrocību, ja tāda bija.

(228) Turklāt *AS Tartu Agro* apgalvo, ka uz iespējamo valsts atbalstu attiecas atbrīvojums un tas ir saderīgs ar iekšējo tirgu vai ir uzskatāms par *de minimis* atbalstu, ņemot vērā ekonomisko situāciju, kādā tika noslēgts nomas līgums, un to, ka *AS Tartu Agro* darbojās kā ESAO prasībām atbilstošu sēklu pavairotājs un kā Igaunijas Dzīvības zinātņu universitātes mācību un testēšanas bāze.

(229) Turklāt *AS Tartu Agro* paskaidro, ka tas ir stratēģiski svarīgs Igaunijas valdībai, jo ir izraudzīts par sēklu centru un ministrijas mācību un testēšanas vietu. Šajā kontekstā jānorāda, ka 1997. gada 13. oktobrī ESAO Sēklu shēmas padome pieņēma lēmumu uzņemt Igauniju ESAO sēklu shēmās un *AS Tartu Agro* tika iekļauts ESAO sēklu audzēšanas sistēmā. Tāpēc *AS Tartu Agro* bija nozīmīga loma kā sēklu centram, kas nodrošina sertificētu sēklu pavairošanu un saglabā valsts sēklu rezervi.

(230) *AS Tartu Agro* darbojas arī kā Igaunijas Dzīvības zinātņu universitātes mācību un testēšanas vieta veterinārmedicīnas, lopkopības, dzīvnieku ģenētikas, dzīvnieku selekcijas un ar augu aizsardzību saistītas sadarbības jomā. Tāpēc uzņēmums *AS Tartu Agro* Igaunijas valdībai ir ļoti noderīgs izglītības mērķu īstenošanā.

(231) *AS Tartu Agro* arī uzskata, ka Zemes pārvaldes statistika nav piemērota salīdzināšanai ar attiecīgo nomāto zemi. Šī statistika ir vispārīga, un tajā nav ņemtas vērā attiecīgās zemes īpatnības. Gan nomas maksa par aramzemi, gan augsnes kvalitāte ir atkarīgas arī no faktoriem, kas analīzē netika iekļauti. *AS Tartu Agro* uzskata, ka Zemes pārvalde nesniedz informāciju par nomātās zemes kvalitāti un tikai norāda nomātās lauksaimniecības zemes vidējo svērto kvalitāti, nenorādot attiecīgo laikposmu. Turklāt Zemes pārvaldes nomas līgumi pēc būtības nav salīdzināmi ar attiecīgo līgumu, jo tajos nomniekiem parasti nav noteikti tādi papildu pienākumi, kādi ir noteikti attiecīgajā līgumā.

(232) *AS Tartu Agro* arī apgalvo, ka *Domus* ziņojumā nav ņemts vērā, par kāda veida zemi nomas līgums ir noslēgts. Ziņojumā iekļautā vērtējuma vienīgais mērķis bija noteikt izsoles vai pārdošanas/nomas sākumcenu, un tas nav piemērots izmantošanai valsts atbalsta procedūrā. Ziņojumā nav mēģināts *ex post* novērtēt attiecīgās nomas tirgus cenu līguma darbības laikā. Turklāt viens no ziņojumā izmantotajiem vērtējuma avotiem ir Zemes pārvaldes darījumu datubāze, kurā iekļauto darījumu priekšmets nav salīdzināms ar šajā lietā aplūkoto nomāto zemi.

5. PASĀKUMU NOVĒRTĒJUMS

5.1. Valsts atbalsta esības novērtēšanai būtiskie brīži un laikposmi

(233) Tā kā nomas līgums tika noslēgts pirms Igaunijas pievienošanās Eiropas Savienībai (2000. gada 16. novembrī) uz 25 gadiem un ir vairākkārt grozīts, vispirms ir jānoskaidro, kuros brīžos un uz kādiem laikposmiem valsts atbalsts tika piešķirts.

(234) Valsts atbalsta kontrole un ES tiesiskais regulējums valsts atbalsta jomā Igaunijai kļuva obligāts 2004. gada 1. maijā, dienā, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai (turpmāk "pievienošanās"). Sākotnējais nomas līgums tika parakstīts un tā īstenošana sākās pirms Igaunijas pievienošanās Eiropas Savienībai, bet, ņemot vērā tā termiņu, nomas līgums (ar grozījumiem) ir spēkā vēl joprojām (55. apsvērums). Par sākotnējā nomas līguma grozījumiem vienošanās tika panākta pēc pievienošanās, un nomas līgums joprojām ir spēkā līdz 2025. gadam.

(235) Runājot par *AS Tartu Agro* apgalvojumiem, kas minēti 228.–230. apsvērumā, Komisija atzīst, ka pirms Igaunijas pievienošanās ES Igaunijā bija maz aramzemes nomas gadījumu un *AS Tartu Agro* sākotnējais nolūks bija sēklu audzēšana un pētniecība (30. apsvērums) (nevis maksimāli lielas peļņas gūšana), un sākotnējā nomas līgumā un pārdošanas līgumā bija iekļauti nosacījumi, kuru mērķis bija nodrošināt lauksaimniecisko darbību turpināšanos un nomātās zemes kvalitātes saglabāšanos (44. apsvērums). Tomēr Komisija norāda, ka jautājums, vai sākotnējais nomas līgums bija saderīgs ar iekšējo tirgu tā parakstīšanas dienā vai jebkurā citā dienā pirms Igaunijas pievienošanās Eiropas Savienībai, neietilpst šīs procedūras darbības jomā, jo, kā norādīts 234. apsvērumā, valsts atbalsta noteikumi Igaunijā ir piemērojami tikai kopš tās pievienošanās Eiropas Savienībai ([37]). No tā izriet, ka iespējamās priekšrocības esība ir jānovērtē, pamatojoties uz iezīmēm, kas līgumam piemita dienā, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai.

(236) Attiecībā uz brīžiem, kad iespējamais atbalsts tika piešķirts *AS Tartu Agro*, Komisija norāda, ka, lai gan sākotnējais nomas līgums tika parakstīts 2000. gadā, tā nosacījumi kopš 2004. gada ir vairākkārt grozīti (28. apsvēruma b) punkts un 75.–82. apsvērums). Turklāt saskaņā ar sākotnējo nomas līgumu nomas maksas summa tika pārskatīta reizi gadā un nomas līgums deva iespēju noteiktos apstākļos palielināt nomas maksu. Proti, sākotnējā nomas līgumā bija paredzēta iespēja izdarīt grozījumu, ja izmaiņas izriet no tiesību aktiem (62. un 64. apsvērums). Tāpēc ar nomas maksājumiem, kas veikti kopš 2004. gada, ir īstenotas ne tikai no sākotnējā nomas līguma izrietošas tiesības.

(237) No tā izriet, ka atbalsts tika piešķirts katru reizi, kad Igaunija atkāpās no parastās rīcības tirgū, un tas notika laikā, kad 2000. gadā tika parakstīts sākotnējais nomas līgums, un laikā, kad 2004. gadā Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai un līgums turpinājās bez izmaiņām, kā arī laikā, kad par nomas maksu tika panākta jauna vienošanās.

(238) Konkrētāk, pēc pievienošanās atbalsts tika piešķirts šādos datumos:

1) 2005. gada 14. janvārī (77. apsvērums);

2) 2007. gada 21. martā (78. apsvērums);

3) 2009. gada 12. maijā, kad nomas maksa atkal tika palielināta un līdztekus tam līgumā uzņēmumam *AS Tartu Agro* tika noteikti papildu pienākumi (79. apsvērums).

(239) Visbeidzot, pēc tam kad bija pieņemts sākotnējais lēmums, kurā konstatēts, ka Igaunija, pārkāpjot LESD 108. panta 3. punktu, ir nelikumīgi piešķīrusi valsts atbalstu uzņēmumam *AS Tartu Agro*, Igaunijai attiecīgie pasākumi bija jāizbeidz (sk. 15. apsvērumu). Pēc tam, 2020. gada 29. decembrī, Igaunija mainīja nomas līguma noteikumus (sk. 81. un 82. apsvērumu), vienpusēji un ar atpakaļejošu spēku palielinot nomas maksu. Līdz ar to kopš 2020. gada ir spēkā nevis tie nomas nosacījumi, par ko bija vienojušās līguma puses, bet gan tie, kas izriet no sākotnējā lēmuma īstenošanas. Pārskatītā nomas līguma redakcija, kas tika sagatavota, lai izpildītu sākotnējo lēmumu, neietilpst pašreizējā lēmuma darbības jomā (sk. 29. apsvērumu).

([37]) Tiesas 2015. gada 1. oktobra spriedums *Electrabel SA un Dunamenti Erőmű Zrt/Eiropas Komisija*, C-357/14 P, ECLI:EU:C:2015:642, 65.–67. punkts.

(240) Komisija secina, ka šis lēmums attiecas uz laikposmu no brīža, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai (2004. gada 1. maija), līdz 2019. gada 31. decembrim.

5.2. **Atbalsta esība: LESD 107. panta 1. punkta piemērošana**

(241) LESD 107. panta 1. punktā teikts: "Ja vien Līgumi neparedz ko citu, ar iekšējo tirgu nav saderīgs nekāds atbalsts, ko piešķir dalībvalstis vai ko jebkādā citā veidā piešķir no valsts līdzekļiem un kas rada vai draud radīt konkurences izkropļojumus, dodot priekšroku konkrētiem uzņēmumiem vai konkrētu preču ražošanai, ciktāl tāds atbalsts iespaido tirdzniecību starp dalībvalstīm."

(242) Tātad, lai pasākumu kvalificētu par atbalstu minētā noteikuma nozīmē, ir jābūt izpildītiem šādiem kumulatīviem nosacījumiem: i) pasākumam jābūt attiecināmam uz valsti un finansētam no valsts līdzekļiem, ii) ar to jārada priekšrocība konkrētiem uzņēmumiem, iii) minētajai priekšrocībai jābūt selektīvai, un iv) pasākumam jārada konkurences izkropļojumi vai jādraud tos radīt un jāiespaido tirdzniecība starp dalībvalstīm.

5.2.1. *Valsts līdzekļi un attiecināmība*

(243) LESD 107. panta 1. punkta nozīmē valsts ietver visas valsts pārvaldes struktūras, sākot no centrālās valdības un beidzot ar administratīvo līmeni. Attiecīgā zeme pieder valstij (sk. 58. apsvērumu), un to iznomā ministrija (32. apsvērums). Oficiālais paziņojums par konkursu, kura mērķis bija iznomāt attiecīgo zemi (43. apsvērums), tika publicēts, pamatojoties uz publiskas iestādes lēmumu. Pēc tam notikusī sākotnējā līguma noslēgšana, tā grozīšana un valsts tiesību īstenošana saskaņā ar minēto līgumu arī bija balstītas uz tādu personu vai iestāžu rīcību, kuras ir pilnvarotas rīkoties valsts vārdā. Tātad pasākumi ir attiecināmi uz valsti un ir finansēti no valsts līdzekļiem, jo iespējamā nolīgtā nomas maksa, kas ir mazāka par tirgus cenām, ir valsts līdzekļu nodošana negūtu ieņēmumu veidā ([38]), ([39]).

5.2.2. *Uzņēmums*

(244) Lai pasākumus varētu uzskatīt par valsts atbalstu LESD 107. panta 1. punkta nozīmē, tiem ir jārada priekšrocība uzņēmumam. Uzņēmumi ir subjekti, kas veic saimniecisku darbību, neatkarīgi no to juridiskā statusa un finansēšanas veida.

(245) Tam, ka 2000. gada 6. jūlijā, kad tika publicēts oficiālais paziņojums par konkursu (43. un 48. apsvērums), *AS Tartu Agro* bija valsts akciju sabiedrība, nav nozīmes, jo īpašumtiesību sistēmas jautājumā Savienības tiesiskā kārtība ir neitrāla.

(246) Saimnieciskās darbības ir darbības, ko veido preču vai pakalpojumu piedāvāšana tirgū. Pasākumu saņēmējs ir *AS Tartu Agro*, kas ražo un pārdod lauksaimniecības produktus (27. apsvērums). Tāpēc tas ir uzņēmums LESD 107. panta 1. punkta nozīmē. Ne privatizācija (70. apsvērums), ne pēc tam notikusī apvienošanās (74. apsvērums) nav mainījusi to, ka saņēmējs ir uzņēmums, jo pēc minētajiem notikumiem turpinājās tā pati saimnieciskā darbība. Arī tas, ka *AS Tartu Agro* darbojas kā Igaunijas valdības sēklu centrs un kā mācību un testēšanas vieta gan ministrijai, gan Igaunijas Dzīvības zinātņu universitātei (228. un 229. apsvērums), neliek apšaubīt to, ka tas ir uzņēmums. Valdības sēklu centra darbību un universitātes mācību un testēšanas vietas darbību noteiktos apstākļos gan varētu uzskatīt par darbībām, kas nav saimnieciskas darbības, tomēr, ja zeme tiek iznomāta subjektam, kas veic gan saimnieciskas darbības, gan darbības, kas varētu nebūt saimnieciskas darbības, priekšrocība neizbēgami dod labumu abu veidu darbībām. Tas ir tāpēc, ka nav iespējams nodrošināt, ka nomātās zemes daļas tiek izmantotas tikai saimnieciskiem vai nesaimnieciskiem mērķiem, un, pat ja tas būtu iespējams, tas neizslēgtu šķērssubsidēšanas risku. *AS Tartu Agro* galvenā darbība neapšaubāmi ir saimnieciska darbība, kas saistīta ar lauksaimniecības produktu ražošanu un tirdzniecību (27. un 284. apsvērums). Tāpēc pasākumu saņēmējs *AS Tartu Agro* bija uzņēmums visu periodu, uz kuru attiecas izmeklēšana.

([38]) Tiesas 2000. gada 16. maija spriedums *Francijas Republika/Ladbroke Racing Ltd un Komisija*, C-83/98 P, ECLI:EU:C:2000:248, 50. punkts.
([39]) Sk. arī Vispārējās tiesas 2015. gada 28. oktobra spriedumu *Hammar Nordic Plugg AB/Eiropas Komisija*, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, 112. punktu.

5.2.3. *Priekšrocības jēdziens*

(247) Priekšrocība LESD 107. panta 1. punkta nozīmē ir ikviens saimniecisks labums, ko uzņēmums nebūtu varējis gūt normālos tirgus apstākļos ([40]), t. i., bez valsts iejaukšanās ([41]). Lai pasākumu varētu uzskatīt par atbalstu, tam ir jārada saņēmējam priekšrocības, kas atbrīvo to no maksājumiem, kurus parasti būtu veicis saņēmējs. Jēdziens "priekšrocība" LESD 107. panta 1. punkta nozīmē ietver ne tikai pozitīvus ieguvumus, piemēram, subsīdijas, bet arī iejaukšanās pasākumus, kas dažādos veidos mazina maksājumus, kuri parasti tiktu segti no saņēmēja uzņēmuma budžeta ([42]).

(248) Par valsts atbalstu tiek uzskatīti pasākumi, ar ko neatkarīgi no to veida tieši vai netieši var tikt atbalstīti atsevišķi uzņēmumi vai kas ir uzskatāmi par tādu ekonomisku priekšrocību, kuru saņēmējs uzņēmums normālos tirgus apstākļos nebūtu guvis ([43]). Priekšrocība pastāv ikreiz, kad valsts iejaukšanās uzlabo uzņēmuma finansiālo stāvokli tā, kā tas nebūtu uzlabojies normālos tirgus apstākļos. To var novērtēt, salīdzinot uzņēmuma finansiālo stāvokli pēc pasākuma ar finansiālo stāvokli, kāds būtu, ja pasākums nebūtu īstenots ([44]).

(249) Preču vai pakalpojumu piegāde ar izdevīgākiem nosacījumiem var tikt uzskatīta par valsts atbalstu LESD 107. panta 1. punkta nozīmē ([45]). Šo jēdzienu piemēro arī tad, ja publiskas iestādes iznomā aktīvus par cenām, kas ir zemākas par tirgus cenām, un tādējādi, iespējams, rada nomniekam ekonomisku priekšrocību. Zemes noma par, iespējams, preferenciālu cenu ir salīdzināma ar publiskas iestādes veiktu zemes pārdošanu uzņēmumam ([46]). Šajā gadījumā ir jāpārbauda, vai cena, ko samaksājis varbūtējais atbalsta saņēmējs, ir tāda, ko tas nebūtu ieguvis normālos tirgus apstākļos. Šajā kontekstā priekšrocība ir vienāda ar starpību starp faktisko cenu, ko saņēmējs samaksājis, un cenu, kas tam tajā laikā būtu bijis jāmaksā normālos tirgus apstākļos ([47]).

(250) Komisija, ņemot vērā iepriekš minēto, veic sarežģītu ekonomisko novērtējumu. Šajā saistībā Komisijai ir jāspēj pietiekami precīzi aplēst pasākumu vērtību un pēc tam noteikt cenu, kas ir pēc iespējas tuvāka tirgus vērtībai ([48]).

([40]) Tiesas 1996. gada 11. jūlija spriedums *SFEI u. c.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60. un 61. punkts.

([41]) Tiesas 1996. gada 11. jūlija spriedums *SFEI u. c.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60. punkts; Tiesas 1999. gada 29. aprīļa spriedums *Spānija/Komisija*, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, 41. punkts.

([42]) Tiesas 2022. gada 17. novembra spriedums *Volotea SA un easyJet Airline Co. Ltd/Eiropas Komisija*, apvienotās lietas C-331/20 P un C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, 104. punkts; Tiesas 2020. gada 7. maija spriedums *BTB Holding Investments SA un Duferco Participations Holding SA/Eiropas Komisija un Foreign Strategic Investments Holding (FSIH)*, C-148/19 P, ECLI:EU:C:2020:354, 45. punkts.

([43]) Vispārējās Tiesas 2019. gada 24. oktobra spriedums *Autostrada Wielkopolska S.A./Eiropas Komisija*, T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, 31. punkts; sk. 2010. gada 2. septembra spriedumu *Komisija/Deutsche Post*, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, 40. punktu un tajā minēto judikatūru, un 2017. gada 27. jūnija spriedumu *Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania*, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, 65. punktu un tajā minēto judikatūru.

([44]) Tiesas 1974. gada 2. jūlija spriedums *Itālija/Komisija*, C-173/73, ECLI:EU:C:1974:71, 13. punkts.

([45]) 1996. gada 11. jūlija spriedums *SFEI u. c.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 59. punkts un tajā minētā judikatūra, 2010. gada 1. jūlija spriedums *ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni/Komisija*, T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, 57. punkts un tajā minētā judikatūra, un 2012. gada 28. februāra spriedums *Land Burgenland/Komisija*, T-268/08 un T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, 47. punkts un tajā minētā judikatūra.

([46]) Vispārējās tiesas 2022. gada 13. jūlija spriedums *Tartu Agro/Komisija*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 37. punkts.

([47]) 2015. gada 9. decembra spriedums *Grieķija un Ellinikos Chrysos/Komisija*, T-233/11 un T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, 79. punkts.

([48]) Vispārējās tiesas 2015. gada 9. decembra spriedums *Grieķijas Republika un Ellinikos Chrysos AE Metalleion kai Viomichanias Chrysou/Eiropas Komisija*, T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, 131. punkts.

(251) Ja tāds darījums kā aktīvu noma tiek veikts, pamatojoties uz konkurenci nodrošinošu, pārredzamu, nediskriminējošu un beznosacījumu konkursa procedūru, kas atbilst LESD noteiktajiem publiskā iepirkuma principiem ([49]), parasti var pieņemt, ka šis darījums atbilst tirgus apstākļiem, ja nomnieka atlasei ir izmantoti atbilstoši kritēriji ([50])· ([51]).

(252) Lai noteiktu, vai nomas līgums ietver atbalstu, Komisijai ir jāpiemēro tirgus ekonomikas dalībnieka princips (turpmāk "TEDP") (sk. 5.2.3.2. iedaļu), lai noteiktu, vai cena, ko samaksājis varbūtējais atbalsta saņēmējs, atbilst pārdošanas cenai, kuru varētu būt noteicis privāts ieguldītājs, kas darbojas normālos konkurences apstākļos ([52]).

(253) No tā izriet, ka, lai novērtētu priekšrocības esību, Komisija analizēs, pirmkārt, to, vai līgums ir noslēgts pēc konkurenci nodrošinošas, pārredzamas, nediskriminējošas un beznosacījumu konkursa procedūras, un, otrkārt, TEDP novērtējuma iznākumu.

5.2.3.1. Zemes noma un konkursa procedūra

(254) Ja tāds darījums kā aktīvu noma tiek veikts, pamatojoties uz konkurenci nodrošinošu, pārredzamu, nediskriminējošu un beznosacījumu konkursa procedūru, kas atbilst LESD noteiktajiem publiskā iepirkuma principiem ([53]), parasti var pieņemt, ka šis darījums atbilst tirgus apstākļiem, ja nomnieka atlasei ir izmantoti atbilstoši kritēriji ([54])· ([55]). Tātad, ja darījums ir veikts, pamatojoties uz konkurenci nodrošinošu, pārredzamu, nediskriminējošu un beznosacījumu konkursa procedūru, uzreiz var konstatēt, ka tas atbilst tirgus apstākļiem. Turpretī, ja pirms nomas līguma noslēgšanas rīkotā konkursa procedūra neatbilda šiem nosacījumiem, tas jau pats par sevi skaidri norāda uz priekšrocību un arī ietekmē nomas līguma noteikumu interpretāciju, kā arī nomas maksas novērtējumu.

(255) Lēmumā par procedūras sākšanu Komisija pauda šaubas par to, vai konkursa procedūra, kas tika izmantota zemes iznomāšanai, ir bijusi pārredzama, nediskriminējoša un beznosacījumu procedūra.

(256) Šajā lietā oficiālajā paziņojumā par nomu bija iekļauts nosacījums, ka ir jāturpina *AS Tartu Agro* lauksaimnieciskās ražošanas darbība (44. apsvērums).

(257) Attiecībā uz konkursa procedūras nosacītību jānorāda, ka konkurss ir beznosacījumu konkurss, ja potenciālais pircējs neatkarīgi no tā, vai tas veic konkrēta veida uzņēmējdarbību vai ne, var kopumā brīvi iegādāties pārdodamos aktīvus, preces vai pakalpojumus un izmantot tos pēc saviem ieskatiem. Nomas konkursa gadījumā šis princips nozīmē, ka nomniekam ir jābūt iespējai brīvi izmantot attiecīgo zemi jebkuros sevis iecerētajos nolūkos.

(258) Ja ir izvirzīts nosacījums, ka pircējam vai nomniekam ir jāuzņemas tādas īpašas saistības publisko iestāžu vai vispārējo sabiedrības interešu labā, kādas privāts pārdevējs nebūtu prasījis, izņemot saistības, kas izriet no vispārīgajām valsts tiesībām vai plānošanas iestāžu lēmuma, konkursu nevar uzskatīt par beznosacījumu konkursu ([56]).

([49]) Tiesas 2000. gada 7. decembra spriedums *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62. punkts; Tiesas 2001. gada 3. decembra spriedums *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20. punkts. Sk. arī Komisijas skaidrojošo paziņojumu par Kopienas tiesību aktiem, ko piemēro līguma slēgšanas tiesību piešķiršanā, uz ko neattiecas vai tikai daļēji attiecas publiskā iepirkuma direktīvu noteikumi (OV C 179, 1.8.2006., 2. lpp.).

([50]) Tiesas 2022. gada 17. novembra spriedums *Volotea SA un easyJet Airline Co. Ltd/Eiropas Komisija*, apvienotās lietas C-331/20 P un C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, 128. punkts.

([51]) 89. punkts Komisijas paziņojumā par LESD 107. panta 1. punktā minēto valsts atbalsta jēdzienu (turpmāk "Paziņojums par valsts atbalsta jēdzienu") (OV C 262, 19.7.2016., 1. lpp.).

([52]) Tiesas 2010. gada 16. decembra spriedums *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 34. punkts.

([53]) Tiesas 2000. gada 7. decembra spriedums *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62. punkts; Tiesas 2001. gada 3. decembra spriedums *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20. punkts. Sk. arī Komisijas skaidrojošo paziņojumu par Kopienas tiesību aktiem, ko piemēro līguma slēgšanas tiesību piešķiršanā, uz ko neattiecas vai tikai daļēji attiecas publiskā iepirkuma direktīvu noteikumi (OV C 179, 1.8.2006., 2. lpp.).

([54]) Tiesas 2022. gada 17. novembra spriedums *Volotea SA un easyJet Airline Co. Ltd/Eiropas Komisija*, apvienotās lietas C-331/20 P un C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, 128. punkts.

([55]) Paziņojuma par valsts atbalsta jēdzienu 89. punkts.

([56]) Paziņojuma par valsts atbalsta jēdzienu 94. punkts.

(259) Igaunijas iestādes norādīja, ka 44. apsvērumā minētā nosacījuma mērķis nebija turpināt *AS Tartu Agro* kā uzņēmuma darbības, bet tas bija saistīts ar *AS Tartu Agro* īpašo lauksaimniecisko ražošanu.

(260) Komisija norāda, ka paziņojumā par konkursu nebija teikts, ka potenciālajam pretendentam ir jāpavairo un jāglabā noteiktas sēklas – tajā bija norādīts tikai tas, ka pēc zemes nomas sākuma ir jāturpina viena konkrēta uzņēmuma – *AS Tartu Agro* – lauksaimnieciskā darbība. Komisija uzskata, ka tas ir konkursā iekļauts nosacījums. Tas, ka vienīgais atbilstīgais konkursa dalībnieks galu galā bija tas pats uzņēmums, nostiprina priekšstatu, ka konkurss bija īpaši pielāgots, neobjektīvs un tātad nosacīts.

(261) Turklāt, piemērojot zemes nomai nosacījumu, ka ir jāturpina viena konkrēta uzņēmuma lauksaimnieciskās ražošanas darbība, tiek acīmredzami ierobežotas potenciālā pretendenta iespējas izmantot zemi. Tādējādi, runājot par iespēju iegūt pēc iespējas augstāku nomas maksu, jānorāda, ka Igaunija rīkojās nevis kā privāts tirgus dalībnieks, bet gan kā publiska iestāde, kas saimnieciskajā darbībā – lauksaimniecības zemes iznomāšanā – rīkojās atbilstoši politiskiem apsvērumiem. Privāts tirgus dalībnieks, kuram nebūtu šādu ierobežojumu, būtu varējis piesaistīt vairāk piedāvājumu un iegūt augstāku nomas maksu.

(262) *Tāpēc Komisija secina, ka* konkursa procedūra nebija beznosacījumu procedūra.

(263) Pamatojoties uz iepriekš izklāstīto, jāsecina, ka konkursa procedūra par zemes nomu neatbilda 254. apsvērumā minētajiem nosacījumiem, kam jābūt izpildītiem, lai secinātu, ka darījums atbilda tirgus apstākļiem.

5.2.3.2. Tirgus ekonomikas dalībnieka princips (TEDP)

(264) Dalībvalstis var iejaukties tirgū, nepārkāpjot LESD 107. panta 1. punktā noteikto aizliegumu, ja to iejaukšanās pasākumi atbilst tam, kā līdzīgos apstākļos būtu rīkojies racionāls un uz peļņu orientēts privātais tirgus dalībnieks, kas darbojas normālos tirgus apstākļos. Citiem vārdiem sakot, saimnieciskie darījumi vai ieguldījumi, ko veic publiskas struktūras, nerada priekšrocību darījumu partnerim, ja tie tiek veikti atbilstoši normāliem tirgus apstākļiem ([57]).

(265) Saskaņā ar TEDP publisko struktūru rīcība ir jāsalīdzina ar līdzīgu privāto ekonomikas dalībnieku rīcību normālos tirgus apstākļos, lai noteiktu, vai šādu struktūru veiktie saimnieciskie darījumi to darījumu partneriem rada priekšrocību. Publisko struktūru veiktie saimnieciskie darījumi nerada priekšrocību darījumu partnerim un tāpēc nav valsts atbalsts, ja tie tiek veikti atbilstoši normāliem tirgus apstākļiem.

(266) Tas, vai valsts iejaukšanās atbilst tirgus apstākļiem, ir jāpārbauda no *ex ante* skatpunkta, ņemot vērā informāciju, kas bija pieejama laikā, kad tika pieņemts lēmums par minēto iejaukšanos ([58]). Patiesībā ikviens piesardzīgs tirgus ekonomikas dalībnieks parasti pats veiktu projekta stratēģijas un finansiālo izredžu *ex ante* novērtējumu ([59]). Piesardzīgs tirgus ekonomikas dalībnieks parasti *ex ante* novērtē savus iejaukšanās pasākumus, izmantojot vairākas atšķirīgas metodikas.

(267) Piemērojot TEDP, Komisija novērtē visu nomas līgumu un tā grozījumus, lai noteiktu, vai ministrija ir rīkojusies kā racionāls tirgus ekonomikas dalībnieks tirgus ekonomikā. Novērtējot attiecīgos pasākumus, Komisija pārbauda visas būtiskās pasākumu iezīmes un to kontekstu ([60]).

([57]) Tiesas 1996. gada 11. jūlija spriedums *SFEI u. c.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60. un 61. punkts.

([58]) Tiesas 2012. gada 5. jūnija spriedums *Komisija/EDF*, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, 83., 84., 85. un 105. punkts; Tiesas 2002. gada 16. maija spriedums *Francija/Komisija (Stardust)*, C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, 71. un 72. punkts; Vispārējās tiesas 1998. gada 30. aprīļa spriedums *Cityflyer Express/Komisija*, T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, 76. punkts.

([59]) Tiesas 2012. gada 5. jūnija spriedums *Komisija/EDF*, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, 82.–85. un 105. punkts.

([60]) Paziņojumā par valsts atbalsta jēdzienu (82. punktā) ir teikts: "Novērtējot, vai konkrēti darījumi atbilst tirgus nosacījumiem, **ir jāņem vērā visi [būtiskie] konkrētā gadījuma apstākļi**. Piemēram, var būt tādi ārkārtas apstākļi, kuru dēļ publiskās iestādes preču vai pakalpojumu pirkums var nebūt uzskatāms par atbilstīgu tirgus nosacījumiem, pat ja ir piemērotas tirgus cenas." Izcēlums pievienots.

(268) Tāpēc Komisija uzskata, ka šajā lietā papildus nolīgtajai gada nomas maksai tai ir jāņem vērā arī citas līguma iezīmes, piemēram, pasākuma pieņemšanas konteksts, tajā laikā līdzīgos darījumos dominējošā tirgus cena, nomātās platības lielums un kvalitāte, no dažādām nomātās zemes daļām gūtie ieņēmumi, nomas līguma termiņš, finansiālās saistības un noteikumi, kuros izklāstīti nomas līguma grozīšanas nosacījumi, un tas, kā nomas līgums tika izpildīts (75.–84. apsvērums). Šajā saistībā Komisija norāda, ka ne attiecībā uz sākotnējo nomas līgumu, ne tā grozījumiem Igaunijas iestādes nav iesniegušas nekādus dokumentārus pierādījumus, kas liecinātu, ka Igaunijas iestādes ir veikušas *ex ante* novērtējumu par to, vai sākotnējais nomas līgums un tā grozījumi īstenoti atbilstoši normāliem tirgus apstākļiem un vai ir nodrošinātas maksimāli lielas rentabilitātes izredzes.

(269) Ievērojot judikatūru ([61]), Komisija novērtē, vai pasākumus varētu uzskatīt par racionāliem no ekonomiskā, komerciālā un finansiālā viedokļa, ņemot vērā to rentabilitātes izredzes īstermiņā vai ilgākā termiņā un pārējās tajos iesaistītās komerciālās vai ekonomiskās intereses. Privāta ekonomikas dalībnieka rīcību principā nosaka rentabilitātes izredzes. Tāpēc, ja publiska ekonomikas dalībnieka iejaukšanās pasākumā, kas dod labumu uzņēmumam, nav ņemtas vērā rentabilitātes izredzes, to nevar uzskatīt par atbilstošu TEDP.

(270) Šajā lietā Komisija attiecībā uz to, ka līgums ir spēkā uz 25 gadiem un nav noteikti nekādi indeksācijas nosacījumi (sk. 62. apsvērumu), norāda, ka racionāls tirgus ekonomikas dalībnieks varētu piešķirt prioritāti ilgtermiņa rentabilitātes izredzēm, bet tādā gadījumā būtu vajadzīga pienācīga kompensācija par risku un laikvērtību.

(271) Attiecībā uz pasākumu īstenošanas kontekstu Komisija norāda, ka pasākumi ir darbības, ko Igaunijas iestādes veikušas dažādos līguma 25 gadu darbības laika brīžos. Komisija norāda, ka tās novērtējumam būtiskie pierādījumi ir informācija, kas bija pieejama laikā, kad tika pieņemti Igaunijas iestāžu lēmumi, un norises, ko tai laikā varēja paredzēt.

(272) Komisija norāda, ka šajā lietā Igaunijas pievienošanās ietekme uz nomas maksām lauksaimniecības nozarē sākotnējā nomas līguma noslēgšanas laikā netika paredzēta. No tā izriet, ka tas vien, ka tirgus nomas maksa nomas līguma 25 gadu termiņā palielinājās, neļauj konstatēt priekšrocības esību.

(273) Turklāt attiecībā uz kontekstu Komisija arī norāda, ka pušu argumentiem par sākotnējā nomas līguma noslēgšanas laikā valdošo situāciju un par Tartu valsts saimniecības svarīgumu nav lielas nozīmes Komisijas novērtējumā par to, vai ministrija ir rīkojusies kā racionāls tirgus ekonomikas dalībnieks tirgus ekonomikā, kad tā *pēc* Igaunijas pievienošanās ES izpildīja nomas līgumu ar uzņēmumu noslēgta saimnieciskā darījuma kontekstā (sk. 246. apsvērumu).

(274) Komisija, ņemot vērā to, ka nolīgtajā zemajā sākotnējā nomas maksā nebija pienācīgi ņemts vērā līguma termiņš un Igaunijas iestādes nav izmantojušas visas sākotnējā nomas līguma dotās iespējas palielināt nomas maksu (403., 455. un 456. apsvērums), uzskata, ka racionāls tirgus ekonomikas dalībnieks nebūtu noslēdzis tādu 25 gadu nomas līgumu, kurā nav iekļauts indeksācijas nosacījums vai citi noteikumi, kas ļautu bez pušu vienošanās vienpusēji vai automātiski palielināt gada nomas maksu.

(275) Hipotētiskam racionālam tirgus ekonomikas dalībniekam līdzīgā situācijā nebūtu ekonomiska pamatojuma noslēgt līgumu uz tik ilgu laiku. Tas vien, ka ar aktīvu lauksaimniecību tiek saglabāta vai pat paaugstināta nomātās zemes kvalitāte, nepamato 25 gadu termiņu, jo tādu pašu pozitīvu ietekmi uz nomātās zemes kvalitāti būtu bijis iespējams panākt, izmantojot nomas līgumu ar īsāku termiņu un Zemes pārvaldes izmantotajiem noteikumiem līdzīgus noteikumus. Nomas līguma termiņš, salīdzinot ar parasto tirgus praksi, ir ārkārtīgi garš (sk. 130. apsvērumu). Turklāt iznomātājs faktiski neguva reālu labumu no nomnieka veiktajiem ieguldījumiem (sk. 277. apsvērumu un 5.2.3.3.2.6.4. iedaļu).

([61]) Vispārējās tiesas 2024. gada 10. aprīļa spriedums *Komisija/Danske Slagtermestre*, T-486/18, ECLI:EU:C:2024:217, 67. punkts.

(276) Attiecībā uz nosacījumu, ka nomniekam ir jāmaksā visi nodokļi, kas saistīti ar nomas priekšmetu (61. apsvērums), Komisija uzskata, ka iznomātājs, kas ir racionāls tirgus ekonomikas dalībnieks, būtu ieinteresēts iekļaut šādu nosacījumu savos nomas līgumos, jo šis nosacījums attiecas uz izdevumiem, kas pēc likuma ir jāsedz iznomātājam. Saskaņā ar *Uus Maa* ziņojumu un Zemes pārvaldes datiem parastā prakse attiecībā uz valsts zemes nomu ir tāda, ka zemes nodokli maksā nomnieks (sk. 361.–364. apsvērumu). Tāpēc attiecīgajā nomas līgumā noteiktais nomnieka pienākums maksāt zemes nodokļus atbilst racionāla tirgus ekonomikas dalībnieka standarta praksei. Tomēr Komisija norāda, ka priekšrocības novērtēšanā izšķirīga nozīme ir tam, vai šis pienākums salīdzinājumā ar citiem uzņēmumiem uzliktajiem pienākumiem ir uzskatāms par uzņēmumam *AS Tartu Agro* uzliktu papildu pienākumu.

(277) Attiecībā uz uzturēšanas izdevumu saistībām (68. apsvēruma b) punkts) Komisija uzskata, ka iznomātājs, kas ir racionāls tirgus ekonomikas dalībnieks, nebūtu ieinteresēts iekļaut savos nomas līgumos šādu naudas izteiksmē izteiktu nosacījumu, kas nosaka nomnieka darbības, jo šis nosacījums attiecas uz tāda uzņēmuma pamatdarbības izdevumiem, kas darbojas primārās lauksaimnieciskās ražošanas nozarē, un neattiecas uz valsts izdevumu samazināšanu (sk. 5.2.3.3.2.6.4. iedaļu). Attiecībā uz mērķi nodrošināt zemes kvalitātes saglabāšanos Komisija norāda, ka Zemes pārvaldes nomas līgumos, kas atbilst parastajai valsts zemes nomas tirgus praksei, ir iekļautas uzturēšanas saistības, bet tajos nav naudas vērtībā izteiktu saistību. Neatkarīgi no tā, kā šīs uzturēšanas izdevumu saistības bija izteiktas nomas līgumā un tā grozījumos, 5.2.3.3.2.6.4. iedaļā izklāstītais novērtējums liecina, ka šie izdevumi nav jāieskaita nomas maksā (sk. 377. apsvērumu un 69. apsvērumu).

(278) Tāpat arī attiecībā uz pārdošanas līgumu (73. apsvērums) jānorāda, ka racionālam tirgus ekonomikas dalībniekam nebūtu bijis ne intereses, ne iemesla pārdošanas līgumā iekļaut sīkus nosacījumus par ieguldījumiem vai darbinieku vidējo skaitu. Līguma konteksts bija publiska uzņēmuma pārdošana vai privatizācija, kurā pārdevēja motivācijai parasti vajadzētu būt peļņai no pārdošanas cenas, nevis sociālajiem apsvērumiem vai ieguldījumiem zemē, kuri dod labumu nomniekam.

(279) Attiecībā uz ieguldījumu saistībām (68. apsvēruma a) punkts) Komisija uzskata, ka, tā kā šie ieguldījumi bija svarīgi zemes kvalitātes saglabāšanas nodrošināšanai, racionāls tirgus ekonomikas dalībnieks būtu ieinteresēts veikt šos ieguldījumus pats (saskaņā ar iznomātāja praksi un iznomātājam piemērojamajiem tiesību aktos noteiktajiem pienākumiem) vai, ja tie būtu atstāti nomnieka ziņā, būtu pārliecinājies, ka tie tiek īstenoti.

(280) Šajā jautājumā Komisija atgādina, ka Zemes pārvaldes nomas līgumi, kas atbilst parastajai valsts zemes nomas tirgus praksei, ietver tikai dažas uzturēšanas saistības bez naudas vērtībā izteiktām ieguldījumu saistībām. Turklāt Likumā par zemes uzlabošanu ir arī noteikts, ka šāda veida ieguldījumi ir jāveic iznomātājam (180. apsvērums). Tomēr Komisija uzskata, ka ar to vien, ka *AS Tartu Agro* piekrita finansēt šos ieguldījumus, nepietiek, lai secinātu, ka nomas līgums atbilst TEDP ([62]).

(281) Turklāt Komisija norāda, ka ieguldījumu saistības nav izpildītas tā, kā ministrija par to bija vienojusies ar *AS Tartu Agro* (99. apsvērums). Summa, ko *AS Tartu Agro* ieguldīja zemes uzlabošanas sistēmu atjaunošanā, ir mazāka par ieguldījumu saistībām, par kurām bija panākta vienošanās. Racionāls tirgus ekonomikas dalībnieks būtu nodrošinājis, ka nomnieks finansē savas saistības saskaņā ar vienošanos.

(282) Komisija secina, ka racionāls tirgus ekonomikas dalībnieks, kas būtu līdzīgā situācijā, proti, būtu noslēdzis līgumu uz 25 gadiem, būtu nodrošinājis, ka ieguldījumu saistības tiek izpildītas.

(283) Attiecībā uz apgalvojumiem, ka sākotnējais nomas līgums tika izmantots, lai iegādātos sēklu pakalpojumus (228.–230. apsvērums), Komisija norāda, ka Igaunijai, jo īpaši laikā, kad *AS Tartu Agro* darbojās kā valsts saimniecība, varēja būt patiesa vajadzība iegādāties pakalpojumus, kas saistīti ar sēklu pavairošanu un glabāšanu, un patiesi valsts politikas mērķi.

([62]) Šajā situācijā secinājums par to, vai ieguldījumu saistību izmaksas ir jāpieskaita nomas maksai, ir izdarīts 5.2.3.3.5.6.5. iedaļā.

(284) Tomēr Komisija norāda, ka nomas līgums un *AS Tartu Agro* darbība kopumā joprojām ietilpst saimnieciskās darbības jomā (sk. 246. apsvērumu). Turklāt Igaunijas iestādes nav iesniegušas nekādus dokumentārus pierādījumus, kas liecinātu, ka tās ir *ex ante* analizējušas, vai attiecīgo pakalpojumu cena atbilst tirgus apstākļiem un kāda būtu vēlamā atsauces vērtība šiem pakalpojumiem. Turklāt sākotnējā nomas līgumā nekādā veidā nebija noteikts neviens konkrēts ar sēklu pavairošanu un glabāšanu saistīts pienākums un tajā arī nebija nekādu atsauču uz šādu pienākumu. Igaunijas iestādes nepierādīja un pat nenorādīja, ka attiecīgā darbība atbilst pakalpojumu ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi kritērijiem.

(285) Tas vien, ka i) gan nomas līgumā (59. apsvērums), ii) gan *AS Tartu Agro* lauksaimnieciskās ražošanas darbības turpināšanas nosacījumā (43. apsvērums), iii) gan pārdošanas līgumā (73. apsvēruma b) punkts) bija izklāstīts lauksaimnieciskās ražošanas turpināšanas nosacījums, neliecina, ka Igaunijas iestāžu veiktā zemes iznomāšana neietilpst saimniecisko darbību jomā. Neatkarīgi no tā, ar kādu nolūku tās noslēdza un grozīja nomas līgumu, nomas līgums tika noslēgts ar uzņēmumu un tam no brīža, kad Igaunija pievienojās Savienībai, bija jāatbilst valsts atbalsta noteikumiem (289. apsvērums).

(286) Kā sīkāk izklāstīts nākamajās iedaļās, tā kā ministrija, kas ir publiska ekonomikas dalībniece, ir devusi priekšroku uzņēmumam *AS Tartu Agro* un, iznomājot zemi par pārāk zemu nomas maksu, kas nomniekam piešķīra priekšrocību (457. apsvērums), nav ņēmusi vērā rentabilitātes izredzes, šo darījumu nevar uzskatīt par atbilstošu privātā ekonomikas dalībnieka principam vai TEDP kritērijam. Komisija secina, ka Igaunija, īstenojot, grozot un izpildot nomas līgumu, nerīkojās kā privāts uz peļņu orientēts tirgus dalībnieks.

5.2.3.3. Pasākumu novērtējums, kurā tie salīdzināti ar tirgus apstākļiem

5.2.3.3.1. Vispārīgi novērojumi

(287) Šajā lietā iespējama preferenciāla nomas maksa salīdzinājumā ar nomas maksu, kas būtu dominējusi normālos tirgus apstākļos, sniedz priekšrocību saņēmējam. Citiem vārdiem sakot, Komisija novērtē, vai Igaunijas iestāžu noteiktā nomas maksa atbilst nomas maksai, ko varētu būt noteicis privāts ekonomikas dalībnieks, kurš darbojas normālos konkurences apstākļos, ņemot vērā, ka vienīgie būtiskie pierādījumi ir informācija, kas bija pieejama laikā, kad puses noslēdza un grozīja nomas līgumu, un norises, ko tai laikā varēja paredzēt. Komisija novērtē katru reizi, kad pēc Igaunijas pievienošanās Eiropas Savienībai nomas līgums, kura nosacījumi atšķiras no normāliem tirgus apstākļiem, ir uzlabojis *AS Tartu Agro* finansiālo stāvokli.

(288) Kā Komisija secināja, sākotnējais nomas līgums netika piešķirts *beznosacījumu* konkursā (262. apsvērums). Turklāt laikā, kad tika noslēgts sākotnējais nomas līgums, *AS Tartu Agro* nebija neatkarīgs (no valsts) subjekts, bet darbojās ministrijas kontrolē. No tā izriet, ka konkurss nesniedz tiešus un konkrētus pierādījumus, ka darījumā puses rīkojušās neatkarīgi un savās interesēs, un atbilstoši tirgus apstākļiem. Šis novērtējums ietver pasākumu salīdzināšanu ar normāliem tirgus apstākļiem, un *AS Tartu Agro* finansiālais stāvoklis pēc nomas līguma noslēgšanas ir jāsalīdzina ar tā finansiālo stāvokli, kāds būtu, ja pasākums nebūtu īstenots.

(289) Nozīme ir tikai ietekmei, ko atstājis sākotnējais nomas līgums (28. apsvēruma a) punkts), tā grozījumi (28. apsvēruma b) punkts) un tā izpilde (28. apsvēruma c) punkts) kopš 2004. gada 1. maija, proti, dienas, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai, līdz 2019. gada beigām (jo šis ir laikposms, uz kuru attiecas šis lēmums (sk. 29. apsvērumu)), bet ne valsts iejaukšanās cēlonim vai mērķim sākotnējā nomas līguma noslēgšanas brīdī ([63]), t. i., nav nozīmes tam, kādu iemeslu vai mērķu dēļ Igaunijas iestādes ir noslēgušas nomas līgumu ar *AS Tartu Agro* un vai Igaunijas iestāžu mērķis ir bijis, piemēram, nodrošināt augstas kvalitātes sēklu ražošanu Igaunijā.

([63]) Tiesas 2022. gada 17. novembra spriedums *Volotea SA un easyJet Airline Co. Ltd/Eiropas Komisija*, apvienotās lietas C-331/20 P un C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, 106. un 107. punkts.

(290) Komisija norāda, ka, lai gan 2004. gada 1. maijs, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai, bija pirms noilguma termiņa beigām (5.5.1. iedaļa), tas neliedz Komisijai konstatēt nelikumīgu atbalstu pēc noilguma termiņa beigām (t. i., 2004. gada 14. augusta (sk. 497. un 498. apsvērumu)) un valsts tiesām izdot tā atgūšanas rīkojumu saskaņā ar valsts noteikumiem par noilgumu.

(291) Zemes noma, ar ko *AS Tartu Agro* tika piešķirta priekšrocība, ietilpa saimniecisko darbību jomā, nevis valsts varas īstenošanā vai citu ar saimniecisko darbību nesaistītu valsts darbību jomā (sk. 246. apsvērumu). Lai noteiktu nomas maksas tirgus cenu, Komisija aprēķina starpību starp *AS Tartu Agro* faktiski samaksāto nomas maksu un salīdzināmu tirgus maksu, ņemot vērā atlasītos elementus, kam ir tieša vai netieša nozīme patiesās tirgus vērtības noteikšanā noteiktajā tirgū. Novērtējot turpmāk minētos elementus, var visaptveroši un pareizi noteikt nomas maksas tirgus cenu, kas atspoguļo visus attiecīgos tirgus apstākļus un faktorus:

a) pirms nomas līguma noslēgšanas rīkotā konkursa iezīmes (254.–263. apsvērums);

b) līguma termiņš (295. apsvērums);

c) fakts, ka nolīgtās nomas maksas summa atšķiras no *AS Tartu Agro* faktiski samaksātās summas (296. apsvērums);

d) nomas līgumā noteiktās pušu finansiālās saistības (358., 364., 377. un 390. apsvērums);

e) fakts, ka *AS Tartu Agro* faktiski samaksātā ieguldījumu saistību summa atšķiras no to ieguldījumu summas, par ko nomnieks līgumā uzņēmies saistības (91. un 99. apsvērums);

f) noteikumi par nomas maksas pārskatīšanu (391.–403. apsvērums);

g) pušu tiesību piemērošana, ņemot vērā, ka nomas līgums nav izpildīts tā, kā puses par to vienojušās (456. apsvērums);

h) nomātās zemes lielums un kvalitāte (87. un 341.–343. apsvērums) un

i) iznomātāja kā valsts statuss un tā ietekme uz tirgus cenu (5.2. iedaļa).

(292) Nomas līgumā noteikto nomas maksu nevar aplūkot atsevišķi – novērtējumā ir jāiekļauj arī iepriekš minētie elementi. Šie faktori ir būtiski nomas līguma elementi, un tos nevar izslēgt no visaptveroša novērtējuma, kura mērķis ir noteikt nomas maksu un salīdzināt to ar normāliem tirgus apstākļiem.

(293) Lai novērtētu, vai *AS Tartu Agro* saņēma preferenciālu nomas cenu, t. i., maksāja nomas maksu, kas ir zemāka par tirgus cenu, ir jāanalizē 68. apsvērumā minētās nomas līgumā noteiktās finansiālās saistības. Tāpēc Komisija 5.2.3.3.2.6.2. iedaļā novērtē, vai izdevumi, kas saistīti ar minētajām saistībām, ir jāuzskata par nomas maksas maksājumu daļu un vai tos var uzskatīt par daļu no iznomātāja ienākumiem no nomas.

(294) Attiecībā uz līguma termiņu Komisija norāda, ka pamatā esošās tirgus cenas izmaiņas ilgtermiņa līguma darbības laikā (turpmāk "cenas risks") vien nerada priekšrocību valsts atbalsta kontekstā, ja sākotnēji nolīgtajā cenā un pēc tam pielāgotajā cenā, kas izriet no katra grozījuma vai izmaiņām, ir ņemts vērā nomas līguma termiņš un cenas risks. Tas vien, ka tūlītējās cenas ilgtermiņa līguma laikā mainās, ne vienmēr rada priekšrocību, ja cenas risks ir pienācīgi ņemts vērā saskaņā ar parasto tirgus praksi (sk. 436. apsvērumu).

(295) Tāpēc šajā lietā, ņemot vērā 25 gadu termiņu, kura laikā tika izdarīti vairāki grozījumi, Komisija 391.–400. apsvērumā novērtē, vai termiņš ir pienācīgi ņemts vērā.

(296) Komisija uzskata, ka, novērtējot un kvantitatīvi izsakot priekšrocību, noteicošais ir tas, kāda ir bijusi nomas līguma faktiskā izpilde un īstenošana, nevis tas, par ko puses ir oficiāli vienojušās. Šajā lietā *AS Tartu Agro* faktiski samaksātā nomas maksas pusgada summa atšķiras no nolīgtās nomas maksas summas. Turklāt ieguldījumu saistības nav izpildītas tā, kā noteikts nomas līgumā. No tā izriet, ka, lai novērtētu priekšrocību, ar tirgus cenām ir jāsalīdzina *AS Tartu Agro* faktiski samaksātā nomas maksas summa, nevis nomas maksa, par ko puses bija vienojušās, un, kad nomas maksu salīdzina ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, nomas maksai ir jāpieskaita tikai faktiski izpildītās ieguldījumu saistības.

(297) Turklāt, lai nodrošinātu, ka *AS Tartu Agro* faktiski samaksātā nomas maksas summa ir salīdzināma ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, gada nomas maksas maksājumi jāpārrēķina uz hektāriem balstītās vērtībās, izmantojot saucēju, kura pamatā ir attiecīgajai nomātajai zemei atbilstošais zemes veids. Šī metode nodrošinās labāku salīdzināmību.

(298) Parasti, ja darījuma pamatā ir konkurenci nodrošinoša, pārredzama, nediskriminējoša un beznosacījumu konkursa procedūra, uzreiz var konstatēt, ka tas atbilst tirgus apstākļiem, tāpēc Komisija 5.2.3.1. iedaļā novērtēja 42.–54. apsvērumā aprakstīto konkursa procedūru. Tas, ka pirms nomas līguma noslēgšanas rīkotā konkursa procedūra neatbilda šiem nosacījumiem, jo tajā bija ietverts nosacījums, ka jāturpina saņēmēja darbība attiecīgajā zemē, jau pats par sevi skaidri norāda uz priekšrocību un arī ietekmē nomas līguma noteikumu interpretāciju, kā arī novērtējumu par nomas maksu, kas bija zemāka par tirgus cenu visā līguma (ar grozījumiem) darbības laikā (423. apsvērums).

5.2.3.3.2. Nomas maksas atbilstība tirgum

(299) Lai aprēķinātu starpību starp *AS Tartu Agro* samaksāto nomas maksu un to, kas tam būtu bijis jāmaksā normālos tirgus apstākļos, Komisija:

a) analizē pieejamos datus par zemes nomas tirgus cenām (5.2.3.3.2.1. iedaļa) un nosaka atbilstošu nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību (5.2.3.3.2.2. iedaļa);

b) ņemot vērā nomātās zemes kvalitāti (318. apsvērums) un lietas apstākļus un kontekstu (317. apsvērums), nosaka atbilstošu nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību sākotnējā nomas līguma noslēgšanas brīdī (5.2.3.3.2.3. iedaļa), brīdī, kad Igaunija pievienojās ES (5.2.3.3.2.4. iedaļa), un laikposmā no 2005. gada (5.2.3.3.2.5. iedaļa);

c) lai nodrošinātu, ka tiek izmantoti salīdzināmi skaitļi, nosaka platību, ko izmanto par saucēju, kad gada maksas tiek salīdzinātas ar euro par hektāru vērtībām (5.2.3.3.2.6. iedaļa);

d) 5.2.3.3.2.6.1. iedaļā analizē, kā var ņemt vērā ieņēmumus, kas gūti no nomātajām platībām, kuras nav iekļautas izmantotajā saucējā;

e) analizē ekonomisko ietekmi gadījumā, kad izvēlētais saucējs neietver 100 % nomātās platības, un to, kā var ņemt vērā ieņēmumus, kas gūti no šīs samazinātās platības (5.2.3.3.2.6.1. iedaļa);

f) analizē finansiālo saistību radīto ekonomiski nelabvēlīgo situāciju un to atbilstību tirgum, lai noteiktu, cik lielā mērā gada nomas maksa ir jākoriģē, lai nodrošinātu, ka tā atbilst izvēlētajai nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtībai (5.2.3.3.2.6.2. iedaļa), un atsevišķi novērtē katru no šīm finansiālajām saistībām – i) zemes nodokli (5.2.3.3.2.6.3. iedaļa), ii) gada uzturēšanas izdevumus (5.2.3.3.2.6.4. iedaļa) un iii) ieguldījumu saistības (5.2.3.3.2.6.5. iedaļa);

g) aprēķina starpību starp *AS Tartu Agro* samaksāto nomas maksu un nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību dienā, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai, ar mērķi secināt, vai nomas maksa minētajā datumā atbilda tirgum (5.2.3.3.2.8. iedaļa);

h) aprēķina starpību starp *AS Tartu Agro* samaksāto nomas maksu un nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību laikā, kad puses koriģēja nomas maksu, ar mērķi pārbaudīt nomas maksas atbilstību tirgum minētajos periodos (5.2.3.3.2.9. iedaļa);

i) aprēķina (5.2.3.3.2.10. iedaļa) starpību starp *AS Tartu Agro* samaksāto nomas maksu un nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību kopš 2005. gada;

j) analizē sava secinājuma jutību (5.2.3.3.2.10.1.–5.2.3.3.2.10.3. iedaļa);

k) novērtē apgalvojumu, ka tad, kad Igaunija pārdeva savas *AS Tartu Agro* akcijas, iespējamā priekšrocība, kas radusies aprēķinātās starpības dēļ, tika likvidēta (5.2.3.3.2.11. iedaļa), un

l) izklāsta savu secinājumu par priekšrocības esību (5.2.3.5. iedaļa).

(300) Papildus tam Komisija:

a) analizē līguma termiņa un noteikumu par cenu korekcijām ekonomisko un finansiālo ietekmi un atbilstību tirgum (5.2.3.3.2.7. iedaļa);

b) 5.2.3.4. iedaļā novērtē nomas līguma izpildes atbilstību tirgum.

5.2.3.3.2.1. Pieejamo nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību novērtējums

(301) Šajā lietā nav viena tāda tirgus cenas noteikšanai izmantojama avota, kas aptvertu visu līguma termiņu, t. i., laiku no 2000. gada līdz 2025. gadam (līguma termiņa beigas), un pat ne laiku līdz 2019. gadam (izmeklēšanas perioda beigas). Tā vietā Komisijai, lai noteiktu pareizu tirgus atsauces vērtību, ir jāizmanto Igaunijas un *AS Tartu Agro* sniegtie dažādie datu kopumi.

(302) Lai noteiktu nomātas zemes tirgus cenu, Komisija var izmantot neatkarīga eksperta izvērtējumu, kurš veikts pirms pārdošanas sarunām un kurā tirgus vērtība noteikta, balstoties uz vispārpieņemtiem tirgus rādītājiem un vērtējumu ([64]). Šajā lietā Komisija ir novērtējusi ekspertu vērtējuma ziņojumus un pieprasījusi Igaunijas iestādēm papildu informāciju par pieejamajām tirgus atsauces vērtībām. Komisija 2022. gada 14. decembrī un 2022. gada 22. decembrī no Igaunijas iestādēm pieprasīja arī papildu informāciju par pieejamās statistikas informācijas precizitāti. Pēc pieprasījuma saņemšanas Igaunijas iestādes sniedza papildu datus par zemes nomas cenām.

(303) Konkrētāk, Igaunijas sniegtie zemes nomas cenu dati ir iegūti no diviem statistikas datu avotiem (Zemes pārvaldes un Statistikas biroja) un trim ārējo ekspertu vērtējuma ziņojumiem (102. apsvērums).

(304) Attiecībā uz Statistikas biroja publicētajiem datiem Komisija secina, ka no tiem nevar iegūt atbilstošu nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību un 109., 113., 213. un 214. apsvērumā paskaidroto iemeslu dēļ tie uzrāda cenas aizstājējvērtību, kas ir zemāka par attiecīgajām tirgus cenām, jo dati ietver arī datus par nomas līgumiem, saskaņā ar kuriem par nomu nav jāmaksā vai kuros ir panākta vienošanās, ka ir jāmaksā tikai zemes nodoklis. Turklāt tajos nav sniegta aplēse par publiskas iestādes iznomātu zemi, kurai, pēc ekspertu domām, ir augstākas cenas nekā privātu dalībnieku iznomātai zemei, tāpēc ka pastāv preferenciālas tiesības pēc nomas termiņa beigām turpināt zemi izmantot, vai nu to nopērkot, vai turpinot to nomāt, par ko valstij ir jāpieņem lēmums. Šis secinājums atbilst *Uus Maa* ziņojumam (135. apsvērums). No judikatūras izriet, ka tirgus vērtības noteikšanas metodēs būtu jāparedz cenu atjaunināšana strauja to pieauguma gadījumos, lai faktiski samaksātā cena pēc iespējas atspoguļotu tirgus vērtību ([65]). Komisija uzskata, ka Statistikas biroja publicētie dati neatbilst šim nosacījumam.

(305) Attiecībā uz *Pindi Kinnisvara* ziņojumu (104. un 116.–118. apsvērums) Komisija norāda, ka to ir pasūtījis *AS Tartu Agro* un Igaunijas iestādes to ir atsaukušas, un minētajā ziņojumā nav norādīts, uz kuru laikposmu tajā izklāstītais vērtējums attiecas.

(306) Papildus tam Komisija norāda, ka, tā kā *Pindi Kinnisvara* ziņojumā tika aplēsta tirgus cena lauksaimniecības zemei, kura atrodas pievilcīgā vietā Tartu apriņķī un no kuras platības ir izmantoti aptuveni 90 %, un aplēsē tika ņemts vērā nomnieka pienākums veikt mērķētus ieguldījumus (sk. 116. apsvērumu), tajā norādītajā cenas atsauces vērtībā ir ņemtas vērā finansiālās saistības un zemesgabalu atrašanās vieta, lielums un izmantojums.

([64]) Paziņojums par valsts atbalsta jēdzienu Sal. ar Vispārējās tiesas 2022. gada 13. jūlija sprieduma *Tartu Agro/Komisija*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 37. punktu, kurā teikts, ka zemes noma par, iespējams, preferenciālu cenu ir salīdzināma ar publiskas iestādes veiktu zemes pārdošanu uzņēmumam.

([65]) Tiesas 2010. gada 6. decembra spriedums *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 54. punkts.

(307) Tomēr *Pindi Kinnisvara* ziņojumā nav ne aprakstīts, ne paskaidrots, kā šīs novērtējuma veikšanai būtiskās iezīmes tika ņemtas vērā, t. i., minētajā ziņojumā nav norādīts, kā ir aprēķināts, ka pienākuma veikt mērķētus ieguldījumus apmērs ir 104 EUR par hektāru (116. apsvērums), un kā šis pienākums ir ietekmējis *AS Tartu Agro* samaksātās tirgus nomas maksas novērtējumu.

(308) Tāpēc Komisija uzskata, ka *Pindi Kinnisvara* ziņojums nesniedz uzticamu, precīzu un noderīgu nomātās zemes cenas aplēsi. Līdz ar to Komisija secina, ka ziņojumā norādīto tirgus cenas aplēsi nevar izmantot novērtējumā.

(309) Attiecībā uz *Uus Maa* ziņojumu Komisija norāda, ka tajā ir sniegtas precīzas tirgus cenu aplēses par laiku pirms Igaunijas pievienošanās ES. Attiecībā uz laikposmu pēc pievienošanās *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts uz cenu līmeņa paaugstināšanos un nomas maksas cenas aplēses ir sagrupētas pa piecu gadu cenu diapazoniem. Tādējādi, tā kā cenu diapazons atspoguļo cenu attīstību attiecīgajā laikposmā, uzrādīto cenu diapazonu vidējā vērtība nav precīza tirgus cenas aizstājējvērtība periodu beigās vai sākumā, jo īpaši tāpēc, ka cenas auga. No judikatūras izriet, ka tirgus vērtības noteikšanas metodēs būtu jāparedz cenu atjauninašana strauja to pieauguma gadījumos, lai faktiski samaksātā cena pēc iespējas atspoguļotu tirgus vērtību ([66]). Komisijas ieskatā, tas, ka *Uus Maa* ziņojumā par laikposmu pēc Igaunijas pievienošanās ES ir norādīti tikai cenu diapazoni, ievērojami samazina *Uus Maa* ziņojuma datu precizitāti analīzē par laikposmu no 2005. gada.

(310) *Uus Maa* ziņojumā izklāstītās analīzes pamatā bija detalizēts *AS Tartu Agro* nomātās zemes novērtējums. Turklāt *Uus Maa* ziņojumā izklāstītajā nomas līguma analīzē bija minēts, ka nomas līgumā ir sīki norādīts, ka *AS Tartu Agro* ir jāsniedz uzturēšanas pakalpojumi un kāda veida uzturēšana ir jāveic, savukārt saskaņā ar parasto tirgus praksi šīs uzturēšanas saistības nomas līgumos ir aprakstītas vispārīgi. *Uus Maa* ziņojumā arī norādīts, ka salīdzinājumā ar parasto tirgus praksi nomas līgumam ir ārkārtīgi garš termiņš un tas attiecas uz ārkārtīgi lielu platību (123. apsvērums).

(311) Komisija norāda, ka *Uus Maa* ziņojumā nav ne izskaidrots, ne analizēts nomas līguma garais termiņš, lielā zemes platība, iznomātāja pienākums pēc līguma termiņa beigām iegādāties nomnieka veiktos ieguldījumus un nomas līgumā paredzētās finansiālās saistības (sk. 61. un 68. apsvērumu). Komisija uzskata, ka tas ievērojami samazina Komisijas iespējas izmantot *Uus Maa* ziņojumu savā analīzē.

(312) Tādējādi Komisija secina, ka visuzticamākā informācija, ko sniedz *Uus Maa* ziņojums, ir tajā sniegtā informācija par nomātās zemes kvalitāti, tirgus cenu pirms pievienošanās un tās ietekmi uz tirgus nomas maksām, jo tajā ir norādītas konkrētas nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtības šajos laika brīžos. Tāpēc Komisija jautājumā par nomas maksu 2004. gadā pamatojas uz šo ziņojumu un norāda, ka Zemes pārvaldes dati ir pieejami tikai par laiku no 2005. gada (sk. 314. apsvērumu).

(313) *Domus* ziņojumā ir sīki novērtēti aptuveni 45 % no nomātās zemes, par ko bija noslēgts šajā lēmumā aplūkotais līgums (sk. 155. apsvērumu). Tomēr, kā norādīts 2.5.9. iedaļā, zemes kvalitāte var atšķirties. Tajā sniegta arī valsts zemes nomas izsoles sākumcenas aplēse ar vērtības datumu ([67]) 2020. gada 18. februāri. Turklāt *Domus* ziņojumā nav sniegtas cenu aplēses ar atpakaļejošu datumu (t. i., pagātnes cenas aplēse), tāpēc šis ziņojums Komisijas novērtējumam noder maz, jo 2020. gads ir ārpus izmeklēšanas perioda, uz ko attiecas šis lēmums ([68]) (15. apsvērums).

(314) Zemes pārvaldes datos ir rodami dati par īstenotajiem lauksaimniecības zemes nomas darījumiem, kas ir līdzīgi attiecīgajam darījumam, proti, par valsts zemes pārdošanu vai nomu. Komisija atgādina, ka valsts nomas darījumos cenu līmenis ir augstāks nekā privātos nomas darījumos, jo pretendenti, kas solījuši visvairāk, iegūst gan tiesības nomāt zemi, gan preferenciālas tiesības turpināt izmantot zemi pēc nomas termiņa beigām, vai nu to nopērkot, vai turpinot to nomāt, par ko valstij ir jāpieņem lēmums (111.–113. apsvērums). Turklāt šie dati atspoguļo tirgus cenas, kas iegūtas no tādiem darījumiem, kuru pamatā ir atklāta un beznosacījumu publiska konkursa procedūra. Zemes

([66]) Tiesas 2010. gada 6. decembra spriedums *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 54. punkts.

([67]) Vērtības datums ir datums, ar kuru norāda vērtēšanas rezultātu (nomas maksu).

([68]) Zemes kvalitātes novērtējums (2.5.9.2. iedaļa). Sk. arī 315. apsvēruma e) punktu.

pārvalde sniedz datus par faktiskajām cenām kopš 2005. gada. Komisija atzīst, ka atšķiras gan Zemes pārvaldes iznomātās zemes kvalitāte, gan arī tās nomas darījumu skaits pa gadiem. Turklāt nomniekiem ir jāpilda konkrētas saistības (114. apsvērums), kas ir daļēji līdzīgas attiecīgajā nomas līgumā iekļautajām saistībām. No tā izriet, ka Zemes pārvalde par laiku kopš 2005. gada nodrošina ikgadēju tirgus cenas atsauces vērtību, kuras pamatā ir konkrētajā tirgū (valsts lauksaimniecības zemes noma) īstenoti darījumi, kas balstīti uz publisku beznosacījumu konkursa procedūru.

5.2.3.3.2.2. Atbilstošas nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtības atlase

(315) Komisija norāda, ka, lai noteiktu atbilstošu atsauces vērtību, īpaša uzmanība jāpievērš zemes nomas līguma veidam (lauksaimniecības zemes noma), attiecīgajam ekonomikas dalībniekam, attiecīgā darījuma veidam (ilgtermiņa noma) un attiecīgajam tirgum (publiskas iestādes iznomāta zeme) ([69]).

(316) Arī darījuma laikam ir īpaši liela nozīme, ja ir notikušas būtiskas ekonomiskas norises, piemēram, Igaunijas pievienošanās ES, un ja pieejamajiem ekspertu ziņojumiem ir atšķirīgi vērtības datumi, jo tajos nomas maksas aplēsei izmantoti dažādi gadi, un nav viena ziņojuma, kas aptvertu visu nomas līguma termiņu.

(317) Attiecībā uz lietas apstākļiem un kontekstu, kādā tiek izmantota salīdzinošās novērtēšanas metode, Komisija norāda, ka:

a) *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka pirms Igaunijas pievienošanās Eiropas Savienībai, kas notika 2004. gadā, bija maz aramzemes nomas gadījumu un nomas līgumi tika slēgti reti, un zeme varēja tikt darīta pieejama bez maksas, lai tā netiktu pamesta novārtā;

b) zemes nomas tirgus ir attīstījies un nomas maksas kopš 2000. gada ir ievērojami palielinājušās (sk. 8. tabulu, 10. tabulu un 11. tabulu);

c) zeme, ko iznomā Zemes padome, tāpat kā zeme, kas iznomāta uzņēmumam *AS Tartu Agro*, pieder valstij (111. apsvērums), un eksperti ir atzinuši, ka tas ietekmē nomas maksu cenu līmeni (sk. 113. un 144. apsvērumu);

d) salīdzinot nomas maksu ar tirgus cenu, nomas līguma ārkārtīgi garais termiņš var tikai vēl vairāk palielināt iespējamās priekšrocības vērtību (403. apsvērums);

e) *Domus* ziņojums (kaut arī tajā ir norādīta nomas maksas aplēse tikai par 2020. gadu), kurš ir visjaunākais eksperta novērtējuma ziņojums un kurā izklāstītā novērtējuma pamatā ir detalizēts attiecīgās zemes izvērtējums, atbilst Zemes pārvaldes datiem, turklāt tajā ir norādīts, ka Zemes pārvaldes dati sniedz piesardzīgu cenas aplēsi (5.2.3.3.2.10.2. iedaļa), un

f) Zemes pārvaldes dati ir balstīti uz īstenotajiem valsts nomas darījumiem un atbilst cenu datiem par nomas darījumiem, kas īstenoti, pamatojoties uz konkurenci nodrošinošu, pārredzamu, nediskriminējošu un beznosacījumu konkursa procedūru.

(318) Komisija secina, ka Igaunijas pievienošanās Eiropas Savienībai 2004. gadā būtiski ietekmēja lauksaimniecības nomas tirgu. Turklāt lauksaimniecības zemes tirgus, arī nomas maksas līmenis, ir ievērojami attīstījies. No judikatūras izriet, ka tirgus vērtības noteikšanas metodē būtu jāparedz cenu atjaunināšana strauja to pieauguma gadījumos, lai faktiski samaksātā cena pēc iespējas atspoguļotu tirgus vērtību ([70]). Tāda cenu diapazona vidējā vērtība, kurā apkopotā veidā parādīta cenu attīstība gadu gaitā, nav atbilstoša nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība apstākļos, kad cenas aug, jo tā varētu pienācīgi neatspoguļot cenu svārstības. Nosakot tirgus atsauces vērtību, ir svarīgi ņemt vērā cenu izmaiņas izvēlētajā periodā, jo tas dod iespēju veikt pēc iespējas precīzāku un visaptverošāku novērtējumu. Tāpēc,

([69]) Sk. Paziņojumu par valsts atbalsta jēdzienu.

([70]) Tiesas 2010. gada 6. decembra spriedums *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, 54. punkts.

izvērtējusi savā rīcībā esošos datus un to uzticamību (sk. 5.2.3.3.2.1. iedaļu), Komisija secina, ka tirgus vērtību datus visprecīzāk var salīdzināt, balstoties uz gada datiem. No tā izriet, ka gada dati ir visatbilstošākā nomas maksas atsauces vērtība. Attiecībā uz nomātās zemes kvalitāti Komisija norāda, ka:

a) *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka 2 839,50 ha (92 %) no novērtētās platības ir aramzeme (148. apsvērums);

b) saskaņā ar *Uus Maa* ziņojumu 22 % aramzemes ir laba kvalitāte, bet 78 % – vidēji laba kvalitāte (149. apsvērums);

c) no iepriekš minētā izriet, ka zemes veida ziņā nomātā platība labi atbilst lauksaimniecības zemei un kvalitātes ziņā nomātā zeme labi atbilst vidēji labas kvalitātes lauksaimniecības zemei;

d) *Uus Maa* ziņojumā ir paskaidrots, ka uzņēmumam *AS Tartu Agro* iznomātās zemes skaitliskais kvalitātes rādītājs (sk. 150. apsvērumu un 216. apsvēruma d) punktu), kas minēts 160. apsvērumā, ir augstāks par vidējo kvalitātes rādītāju Igaunijā un Tartu apriņķī (151. apsvērums); tādējādi nomātās zemes kvalitāte pietiekami labi atbilst zemes kvalitātei Igaunijā un Tartu apriņķī;

e) uzņēmumam *AS Tartu Agro* iznomātās zemes kvalitātes klasifikācijas vidējā svērtā vērtība ir augstāka nekā zemei, ko iznomā Zemes pārvalde (sk. 162. un 163. apsvērumu), un,

f) tā kā *Uus Maa* ziņojumā (154. apsvērums) ir secināts, ka nomas līguma aptvertās novērtētās zemes kvalitātes tips ir AA, un *Domus* ziņojumā (156. apsvērums) ir secināts, ka novērtētās zemes kvalitātes tips ir B– –, pirmkārt, nomātā zeme labi atbilst Igaunijas zemes vidējai kvalitātei un, otrkārt, *Domus* ziņojumā, kurā tika novērtēta tikai daļa nomātās zemes, bija dots zemāks kvalitātes vērtējums nekā *Uus Maa* ziņojumā, kurā tika novērtēti 100 % nomātās platības.

(319) Komisija arī norāda, ka nevienā ārējo ekspertu ziņojumā (t. i., ne *Uus Maa* ziņojumā, ne *Domus* ziņojumā), kurā sīki novērtēta nomātā zeme, nav secināts, ka šai platībai būtu kādi būtiski trūkumi salīdzinājumā ar nomāto zemi Tartu apriņķī.

(320) Turklāt uzņēmumam *AS Pindi Kinnisvara* tika lūgts novērtēt zemes vērtību "pievilcīgā vietā Tartu apriņķī".

(321) Papildus tam Komisija uzskata, ka *AS Tartu Agro* apgalvojums, ka Zemes pārvaldes dati nav salīdzināmi ar attiecīgo nomas līgumu, nav pareizs (231. apsvērums). Proti, Zemes pārvaldes izsolēs ir norādīts, ka papildus nomas maksas maksāšanai nomniekam ir jāmaksā zemes nodoklis un jāapņemas uzturēt zemi labā stāvoklī. Tajās ir arī noteikts, ka, ja par to ir panākta rakstiska vienošanās ar nomnieku, nomātajā zemē var veikt arī tādas izmaiņas un uzlabojumus, kas pārsniedz parastās uzturēšanas tvērumu, un tie pēc tam tiek atskaitīti no nomas maksas (tātad šīs izmaksas ir uzskatāmas par nomas maksas daļu). Tādējādi starp Zemes pārvaldes praksi un nomas līgumu pastāv tikai viena atšķirība, un tā ir saistīta ar to, ka ieguldījumi zemes labiekārtošanas sistēmās saskaņā ar nomas līgumu ir jāfinansē nomniekam. Tajā pašā laikā gan nomas maksa, gan zemes uzturēšanas saistību summa, gan arī zemes uzlabošanas sistēmās veicamo ieguldījumu saistību summa ir izteiktas skaitļos (68., 85., 89. un 99. apsvērums), tāpēc šīs vērtības var salīdzināt ar atsauces vērtību atsevišķi. Lai salīdzinātu nomas līgumu ar Zemes pārvaldes datiem, kas attiecas uz līgumiem, kuri visādā citādā ziņā ir līdzīgi attiecīgajam nomas līgumam, ir tikai jānosaka un jānodala izmaksas, kas attiecas uz ieguldījumiem zemes uzlabošanas sistēmās. Tāpēc Komisija secina, ka pēc tam, kad veikta korekcija, lai ņemtu vērā zemes uzlabošanas sistēmās veikto ieguldījumu izmaksas, Zemes pārvaldes nomas līgumi ir salīdzināmi ar attiecīgo nomas līgumu. Visbeidzot, attiecībā uz nomas līguma aptvertās zemes kvalitāti Komisija norāda, ka šī zeme kvalitātes ziņā neatšķiras no Zemes pārvaldes datu aptvertās zemes, un Komisija secina, ka zeme, kas iznomāta saskaņā ar attiecīgo nomas līgumu, atbilst Zemes pārvaldes iznomātajai zemei, izņemot līguma termiņa un iznomāto hektāru skaita ziņā. Jo īpaši, tā kā Zemes pārvaldes dati ir iegūti no publiskai iestādei piederošas zemes nomas darījumiem, šie dati ir salīdzināmi un saistīti ar tāda paša veida darījumiem (t. i., publiskā sektora darījumiem).

(322) Ņemot vērā iepriekš minēto, Komisija secina, ka Zemes pārvaldes nomas darījumi visos apriņķos (111. apsvērums) ir visatbilstošākā atsauces vērtība tirgus nomas maksai laikposmā pēc 2004. gada, jo Zemes pārvaldes nomas darījumu dati atbilst nomas cenai, ko varētu būt noteicis privāts ekonomikas dalībnieks, kurš darbojas normālos konkurences apstākļos. Šis secinājums ir spēkā pat tad, ja Komisija atzīst, ka Zemes pārvaldes dati nav par tieši tāda veida līgumiem, t. i., Komisija atzīst, ka atšķiras gan Zemes pārvaldes iznomātās zemes kvalitāte, gan arī nomas darījumu skaits pa gadiem. Turklāt nomniekiem ir jāpilda konkrētas saistības (114. apsvērums), kas ir tikai daļēji līdzīgas attiecīgajā nomas līgumā iekļautajām saistībām (sk. 314. apsvērumu). Tomēr šīs atšķirības nemazina Zemes pārvaldes datu kā atsauces vērtības vērtību, jo šie dati tāpat ir uzticami un konsekventi un nodrošina pietiekamu bāzi tādas nomas maksas aprēķināšanai, kas ir pēc iespējas tuvāka tirgus vērtībai ([71]). Šajā saistībā (sk. arī 321. apsvērumu) Komisija uzskata, ka fakts, ka Zemes pārvaldes izvērtētie lauksaimniecības zemes nomas darījumi ir publiskā sektora darījumi, ir vissvarīgākais faktors, jo tas nodrošina, ka novērtējums ir vērsts uz valsts lauksaimniecības zemes (t. i., ne privātas zemes) nomas tirgu, un šie dati attiecas uz reāliem darījumiem, tāpēc tie ir uzticami. Turklāt to, ka Zemes pārvaldes dati neietver līgumus, kuros būtu paredzēti attiecīgajā nomas līgumā iekļautajiem ieguldījumiem līdzīgi ieguldījumi, var atsvērt, šo ieguldījumu izmaksas ieskaitot nomas maksā (114. apsvērums). Visbeidzot, atšķirības starp Zemes pārvaldes datu aptvertās zemes vidējo kvalitāti un nomas līgumā ietvertās zemes kvalitātes aplēsi (162. un 163. apsvērums) nav pietiekamas, lai apstrīdētu šo secinājumu, un dati joprojām uzskatāmi par konsekventiem.

5.2.3.3.2.3. Nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība 2000. gadā, kad tika noslēgts sākotnējais nomas līgums

(323) Komisija norāda, ka vienīgā tās rīcībā esošā pieejamā informācija par laiku, kad 2000. gadā tika noslēgts sākotnējais nomas līgums, ir *Uus Maa* ziņojums un Igaunijas iestādes nav iesniegušas nekādu *ex ante* analīzi, kurā tās būtu novērtējušas nomas maksu un sākotnējā nomas līguma nosacījumus.

(324) *Pindi Kinnisvara* ziņojumā un *Domus* ziņojumā nav sniegtas cenu aplēses ar atpakaļejošu spēku, Statistikas birojs ir publicējis datus par lauksaimniecības zemes nomas darījumiem tikai kopš 2009. gada, un Zemes pārvalde ziņo datus par veiktajiem darījumiem kopš 2005. gada.

(325) *Uus Maa* ziņojumā ir norādīta tirgus cenas atsauces vērtība 2000. gadam (428. apsvērums). Ziņojuma pamatā ir visaptveroša tirgus analīze un padziļināta analīze par nomāto zemi, uz kuru attiecas nomas līgums, kā arī par zemi Tartu apriņķī. *Uus Maa* ziņojumā ir iekļauta vispārējās tirgus situācijas un zemes iezīmju analīze. Turklāt, lai gan *Uus Maa* ziņojumā nav sniegts nekāds finansiālo saistību novērtējums, šajā ziņojumā ir iekļautas nomas līguma īpatnības, proti, termiņš un papildu finansiālās saistības (sk. 2.5.8.4. iedaļu).

(326) Ņemot vērā iepriekš minēto, Komisija secina, ka *Uus Maa* ziņojums sniedz derīgu atsauces vērtību lauksaimniecības zemes tirgus cenai 2000. gadā. Turklāt zeme, kas iznomāta saskaņā ar attiecīgo nomas līgumu, labi atbilst vidējai zemei Igaunijā (318. un 319. apsvērums).

(327) *Uus Maa* ziņojumā secināts, ka pirms Igaunijas pievienošanās ES nebija paredzams tūlītējs eksponenciāls aramzemes platības pieaugums. Tiek lēsts, ka 2000. gadā pienācīgas kvalitātes aramzemes nomas maksa Tartu apriņķī bija 100 EEK par hektāru (6,4 EUR/ha) (125. apsvērums) (sk. arī 10. tabulu un 11. tabulu).

5.2.3.3.2.4. Nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība 2004. gadā, kad Igaunija pievienojās ES

(328) Komisija norāda, ka, lai gan noteikumi par valsts atbalstu Igaunijai kļuva obligāti 2004. gada 1. maijā, proti, dienā, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai, un sākotnējā nomas līgumā bija noteikts, ka tā noteikumus var grozīt, ja izmaiņas izriet no līguma vai tiesību aktiem, Igaunijas iestādes 2004. gadā nomas līgumu negrozīja.

([71]) Vispārējās tiesas 2022. gada 13. jūlija spriedums *Tartu Agro/Komisija*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 40. un 73. punkts.

(329) Attiecībā uz pieejamajiem datiem par tirgus maksu Komisija norāda, ka vienīgie pieejamie dati par 2004. gadu, kad Igaunija pievienojās ES, ir balstīti uz *Uus Maa* ziņojumu (sk. 10. tabulu un 11. tabulu).

(330) Tāpēc Komisija uzskata, ka attiecīgā tirgus cenas aplēse par 2004. gadu, kad Igaunija pievienojās ES, būtu jābalsta uz *Uus Maa* ziņojumu.

(331) Lai, atlasot nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību 2004. gadā, ievērotu piesardzīgu pieeju, Komisija norāda, ka *Uus Maa* ziņojuma dati liecina, ka:

1) laika gaitā bija vērojama vispārēja attiecīgās nomātās zemes un Tartu apriņķī esošās zemes tirgus nomas vērtību pieauguma tendence (sk. 10. tabulu un 11. tabulu);

2) Tartu apriņķī zemes nomas tirgus vērtību diapazons 2004. gadā bija 10–20 EUR/ha (sk. 11. tabulu);

3) nomas līguma aptvertās zemes nomas tirgus maksu diapazons 2000.–2004. gadā bija 6–10 EUR/ha, bet 2005.–2009. gadā – 10–20 EUR/ha (sk. 10. tabulu).

(332) Komisija uzskata, ka viskonkrētākā informācija un līdz ar to visprecīzākie dati, kas izmantojami atsauces vērtības noteikšanai, ir tie, kas attiecas uz pašu nomas līgumu. Taču atsauces vērtības noteikšanai var izmantot arī datus par zemes vērtību Tartu apriņķī, ja aplēses ir konsekventas un uzticamas. Attiecībā uz 2004. gadu Komisija norāda, ka *Uus Maa* ziņojumā nomas maksas aplēse par zemi, uz kuru attiecas nomas līgums, ir sniegta nevis par konkrētu gadu (sk. 331. apsvēruma 3. punktu), bet gan tikai par 2000.–2004. gada periodu. Tomēr Komisija uzskata, ka, tā kā 2004. gads ir šā perioda beigās un nākamā perioda (t. i., 2005.–2009. gada) sākumā cena ir 10 EUR/ha, cena 10 EUR/ha ir visuzticamākā 2004. gada tirgus cenas aplēse (kuru samazina vēl par 20 %, lai ņemtu vērā datu jutību (334. un 514. apsvērums)). To pamato tajā pašā ziņojumā izskaidrotā vispārējā zemes nomas maksas tirgus vērtības tendence laika gaitā augt (sk. 331. apsvēruma 1. punktu). To apstiprina arī tirgus cena, kas tieši par 2004. gadu norādīta tajā pašā ziņojumā ietvertajā otrā datu kopā, proti, datos par zemes vērtību Tartu apriņķī, – kā redzams 16. tabulā "Aplēstā nomas maksa par zemi Tartu apriņķī", tā gada diapazonā zemākā nomas maksa arī ir 10 EUR/ha. Parasti dati par konkrētu gadu ir uzticamākas un stingrākas norādes nekā plašāks cenu diapazons, kas aptver veselu periodu.

(333) 10 EUR/ha tirgus cenas atsauces vērtība 2004. gadam saskan arī ar Tartu apriņķa datiem (sk. 331. apsvēruma 2. punktu), kas liecina, ka maksas 2004. gadā varēja būt arī augstākas – līdz 20 EUR/ha –, bet tomēr saglabājās šā diapazona robežās.

(334) Tāpēc, veikusi abu *Uus Maa* ziņojumā sniegto datu kopu (sk. 10. tabulu un 11. tabulu) salīdzinošo analīzi, ņemot vērā 331.–333. apsvērumu, Komisija, balstoties uz saprātīgu un piesardzīgu pieeju, secina, ka tirgus cenas atsauces vērtība par hektāru aramzemes 2004. gadā bija 10 EUR, ko samazina par 20 %, lai ņemtu vērā datu jutību (514. apsvērums).

5.2.3.3.2.5. Nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība kopš 2005. gada

(335) Kā norādīts 322. apsvērumā, Komisija secina, ka visprecīzākā un visatbilstošākā atsauces cena ir balstīta uz Zemes pārvaldes nomas darījumiem.

(336) Dati par Zemes pārvaldes īstenotajiem nomas darījumiem ir pieejami par laiku no 2005. gada, tāpēc atbilstošā tirgus cenas aplēse par laiku no 2005. gada ir balstīta uz Zemes pārvaldes datiem par medianālajām nomas cenām Igaunijā.

5.2.3.3.2.6. Platība, ko izmanto, lai gada nomas maksas maksājumus pārrēķinātu uz hektāriem balstītās vērtībās

(337) Nomas maksa līgumā ir noteikta kā gada maksājums, turpretī pieejamie tirgus dati attiecas uz euro par hektāru vērtībām. No tā izriet, ka, lai salīdzinātu šīs vērtības, nolīgtā nomas maksas gada summa jāpārrēķina euro par hektāru vērtībā.

(338) Lai abas vērtības būtu salīdzināmas, šajā pārrēķinā ir jāņem vērā zemes kvalitāte, izmantojot saucēju, kas atbilst zemei, par kuru ir sniegta tirgus cenas aplēse.

(339) Zemes pārvaldes dati attiecas uz valsts nomas darījumiem ar lauksaimniecības zemi. Komisija norāda, ka lēmumā aplūkotais nomas līgums attiecas ne tikai uz lauksaimniecības zemi, bet arī uz mežsaimniecību. Lai varētu salīdzināt nomas līgumā paredzēto nomas maksu ar Zemes pārvaldes datiem (un tādējādi salīdzināt līdzīgu zemi), Komisija aprēķinā ņem vērā tikai to platību, par kuru var saņemt KLP atbalstu ([72]). Komisija uzskata, ka tā ir piesardzīga metodika, ar ko aplēst, kādai būtu vajadzējis būt nomas maksai, un/vai noteikt priekšrocības esību. Tāpēc Komisija secina, ka, salīdzinot gada nomas maksas maksājumus ar Zemes pārvaldes datiem, par saucēju būtu jāizmanto platība, par ko var saņemt KLP atbalstu.

(340) Komisija atzīst, ka ar šo metodi var iegūt tikai aplēsi, jo:

a) gan nomātā platība, par ko var saņemt KLP atbalstu, gan Zemes pārvaldes iznomātā zeme ietver dažādas kvalitātes platības un

b) pieejā, kurā daļa no nomātās platības nav iekļauta novērtējumā, tiek pieņemts, ka platībām, par ko nevar saņemt KLP lauksaimniecības atbalstu, nomas līguma 25 gadu darbības laikā nav nekādas tirgus vērtības.

(341) Tomēr Komisija uzskata, ka ar 339. apsvērumā aprakstīto metodi var iegūt pietiekami salīdzināmu piesardzīgu aplēsi par salīdzināmām platībām, lai noteiktu, kādai būtu vajadzējis būt nomas maksai, un tātad arī to, vai nomas līgums rada priekšrocību.

(342) Tā kā *Uus Maa* ziņojumā paskaidrots, ka 2000. gadā pastāvēja tirgus tikai pienācīgai aramzemei, Komisija secina, ka attiecībā uz gadiem, kad Igaunija vēl nebija pievienojusies ES un dati par zemi, par ko var saņemt KLP atbalstu, vēl nebija pieejami, visprecīzākā pienācīgas aramzemes aplēse ir *Uus Maa* ziņojumā norādītais aramzemes hektāru skaits (2 839,5 ha) (89. apsvērums), tāpēc tas būtu jāizmanto par saucēju, salīdzinot gada nomas maksas maksājumus ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, kuras pamatā ir *Uus Maa* ziņojums.

(343) Nākamajā tabulā Komisija ir sniegusi kopsavilkumu par to, kāds saucējs jāizmanto, gada maksas pārveidojot euro par hektāru vērtībās, sadalījumā pa datu avotiem.

17. tabula

Saucēji (platības veidi), kas jāizmanto, gada maksājumus pārveidojot euro par hektāru vērtībās

Datu avots	Piezīmes	Secinājums par saucēju
***Uus Maa* ziņojums**	Saskaņā ar šo ziņojumu 2000. gadā pastāvēja tirgus tikai pienācīgai aramzemei.	Saucējam (nomātās zemes lielumam), ko izmanto, lai gada nomas maksu pārrēķinātu euro par hektāru, būtu jāietver tikai pienācīga aramzeme, proti, 2 839,50 ha (148. apsvērums).
***Pindi Kinnisvara* ziņojums**	Minētajā ziņojumā ir sniegta aplēse par lauksaimniecības zemi, kura atrodas pievilcīgā vietā Tartu apriņķī un no kuras aptuveni 90 % ir aramzeme. Tādējādi zemes izmantojums un kvalitāte jau ir ņemti vērā cenas aplēsē.	Salīdzinot gada nomas maksu ar *Pindi Kinnisvara* ziņojumā sniegto tirgus cenas aplēsi, par saucēju jāizmanto kopējā nomātā platība, nevis tikai lauksaimniecības zemes platība.

([72]) Komisija izmanto Zemes pārvaldes datus, kas attiecas uz platību, par kuru var saņemt KLP atbalstu, tamdēļ, lai aplēse būtu piesardzīga. KLP subsīdijas tiek piešķirtas lauksaimniecības zemēm, turpretī zemes nomas līgums ietver dažādu veidu zemi, ne tikai tādu, ko paredzēts izmantot lauksaimniecībā. Šajā kontekstā Komisija izvēlējās izmantot platību, par ko var saņemt KLP atbalstu, jo tā ir zemes nomas līguma pamatā esošajai platībai vislīdzīgākā platība.

Datu avots	Piezīmes	Secinājums par saucēju
***Domus* ziņojums**	Novērtētā zeme galvenokārt ir aramzeme (sk. 2.5.9.2. iedaļu). Tātad šajā cenu aplēsē ir ņemts vērā, ka ne visa platība ir aramzeme.	Salīdzinot gada nomas maksu ar *Domus* ziņojumā sniegto tirgus cenas aplēsi, par saucēju būtu jāizmanto kopējā nomātā platība, nevis tikai aramzemes platība.
Zemes pārvaldes dati	Zemes pārvaldes dati atspoguļo **lauksaimniecības zemes tirgus nomas maksas**.	Salīdzinot gada nomas maksu, kas pārvērsta euro par hektāru izteiktā nomas maksā, ar Zemes pārvaldes datiem, par saucēju var izmantot lauksaimniecības zemes platību, t. i., platību, par ko var saņemt KLP atbalstu, nevis kopējo nomāto platību.
Statistikas biroja publicētie zemes nomas cenas dati	Statistikas biroja dati atspoguļo **lauksaimniecības zemes tirgus nomas maksas**.	Salīdzinot gada nomas maksu, kas pārvērsta euro par hektāru izteiktā nomas maksā, ar Statistikas biroja datiem, par saucēju būtu jāizmanto lauksaimniecības zemes platība, t. i., platība, par ko var saņemt KLP atbalstu, nevis kopējā nomātā platība.

5.2.3.3.2.6.1. Ieņēmumi no nomātās zemes, par kuru nevar saņemt KLP atbalstu

(344) Metodē, saskaņā ar kuru gada maksājumus pārrēķina euro par hektāru vērtībās, izmantojot tikai to zemi, par ko var saņemt KLP atbalstu, tiek pieņemts, ka zemei, par ko nevar saņemt KLP atbalstu, nav vērtības. Tāpēc, ja nomas maksa ir zemāka par tirgus nosacījumiem atbilstošo nomas maksu pat tad, ja netiek ņemti vērā iespējamie ieņēmumi, kas gūti, pārdodot kokmateriālus vai iznomājot īpašumus, var apstiprināt priekšrocības esību.

(345) Attiecībā uz ieņēmumiem no kokmateriālu pārdošanas Komisija norāda, ka no kokmateriālu pārdošanas gūtos papildu ienākumus nevar izteikt skaitliski, balstoties tikai uz pieņēmumiem par pārdošanas apjomiem un vidējām pārdošanas cenām, jo šādā pieejā tiktu pieņemts, ka kokmateriālu pārdošana nerada nekādus izdevumus; tā vietā ir jābalstās vai nu uz gūtajiem neto ienākumiem no kokmateriālu pārdošanas, vai arī uz aplēstajām meža zemes nomas tirgus cenām. Pārsvarā mežsaimniecības nozares ražošanas cikls ilgst vairākas desmitgades, t. i., tas ir ievērojami ilgāks par nomas līguma 25 gadu termiņu. Tāpēc dati par tirgus nomas maksām mežsaimniecības nozarē var nesniegt uzticamu tirgus cenas aplēsi par noteiktu laikposmu.

(346) Tā kā šajā lietā meža zemes salīdzinājumā ar lauksaimniecības zemi ir maz, Komisija secina, ka piesardzības un vienkāršības labad meža zemes vērtība nebūtu jāiekļauj priekšrocības novērtējumā.

5.2.3.3.2.6.2. Finansiālo saistību radītā ekonomiski neizdevīgā stāvokļa un atbilstības tirgum novērtējums

(347) Kā norādīts 291. apsvēruma d) punktā un 292. apsvērumā, 60. un 68. apsvērumā minētās finansiālās saistības var būt būtiskas nomas līguma iezīmes, kas jāņem vērā iespējamās priekšrocības novērtēšanā. Runājot par šo saistību ietekmi uz *AS Tartu Agro* finansiālo un ekonomisko stāvokli salīdzinājumā ar citiem uzņēmumiem, kas darbojas tirgus apstākļos, ir būtiski, vai tās:

a) ir *AS Tartu Agro* vai iznomātāja interesēs, t. i., novērtējumā būtu jāņem vērā, cik lielā mērā finansiālās saistības vismaz daļēji ir paša nomnieka interesēs;

b) tika izpildītas tā, kā puses par tām bija vienošanās un saskaņā ar parasto tirgus praksi un

c) bija papildu saistības salīdzinājumā ar saistībām, ko ir uzņēmušies citi uzņēmumi, kuri darbojas attiecīgajā tirgū.

(348) Komisija norāda, ka, tā kā nomas līgumam ir ārkārtīgi garš termiņš un tas aptver ārkārtīgi lielu platību, tas vien, ka naudas izteiksmē izmērāmu finansiālu saistību iekļaušana nomas līgumos 2000. gadā nebija parasta tirgus prakse (sk. 122. un 123. apsvērumu), automātiski nenozīmē, ka šīm saistībām ir negatīva ietekme uz *AS Tartu Agro* finansiālo stāvokli un ka tāpēc priekšrocības novērtēšanā tās būtu pilnīgi vai daļēji jāuzskata par daļu no nomas maksas maksājuma.

(349) Turklāt iespējamais valsts 2000. gada mērķis nodrošināt augsnes auglības un līdz ar to valsts īpašuma vērtības saglabāšanos un palielināšanos pats par sevi nav izšķirīgs Komisijas novērtējumā par to, vai finansiālās saistības ir uzskatāmas par daļu no nomas maksas maksājuma kopš 2004. gada.

(350) Komisija norāda, ka sākotnējā nomas līgumā tas, ka *AS Tartu Agro* ir pienākums maksāt visus nodokļus par nomāto zemi, bija noteikts noteikumos par nomas maksas maksāšanu, turpretī ieguldījumi zemes uzlabošanas sistēmās un pienākums segt uzturēšanas izdevumus tika uzskatīti par citām līgumtiesībām un līgumsaistībām.

(351) Kad nomas līgums 2009. gadā tika grozīts, puses vienojās, ka no 2010. gada nomnieka ieguldījumi, ko tam bija pienākums veikt zemes uzlabošanas sistēmu uzlabošanā, ir jāatskaita no nomas maksas maksājuma, kas bija atkarīgs no vienotā platībmaksājuma atbalsta (79. un 80. apsvērums).

(352) Tomēr Komisija secina, ka tam, vai finansiālās saistības nomas līgumā ir formāli klasificētas kā daļa no nomas maksas maksājumiem vai kā citas saistības, nav izšķirīgas nozīmes, jo tas nenosaka to ekonomisko ietekmi.

(353) Komisija norāda, ka, novērtējot priekšrocības esību, novērtējumā jāņem vērā tas, ka pieejamajos tirgus cenas datu avotos finansiālo saistību ietekme ir ņemta vērā ļoti atšķirīgi.

(354) Attiecīgajās tirgus cenas aplēsēs finansiālās saistības vai nu ir, vai nav iekļautas vai arī ir ņemtas vērā tikai daļēji.

(355) Proti, novērtējumā jāņem vērā, ka, piemēram, *Domus* ziņojumā ir skaidri norādīts, ka šo finansiālo saistību ietekme nav ņemta vērā (143. apsvērums), savukārt *Pindi Kinnisvara* ziņojumā sniegtajā lauksaimniecības zemes tirgus cenas aplēsē ir ņemts vērā nomnieka pienākums segt konkrētus izdevumus 104 EUR apmērā par hektāru (sk. 116. apsvērumu).

(356) Zemes pārvaldes nomas līgumos nomniekam ir noteiktas konkrētas nodokļu un uzturēšanas saistības, taču šīs uzturēšanas saistības nav izteiktas naudas izteiksmē un nav noteikta konkrēta gada uzturēšanas izdevumu summa.

(357) *Uus Maa* ziņojumā ir aplūkota parastā tirgus prakse attiecībā uz finansiālajām saistībām. Tomēr tajā nav skaidri aprakstīts vai paskaidrots, kā finansiālās saistības vai citas nomas līguma iezīmes ietekmē tā novērtējumu, un tas samazina minētā ziņojuma lietderību šajā jautājumā.

(358) Pamatojoties uz iepriekš izklāstīto, Komisija 5.2.3.3.2.6.3.–5.2.3.3.2.6.5. iedaļā novērtē, cik lielā mērā nomnieka pienākums i) maksāt zemes nodokļus un ii) segt uzturēšanas izdevumus, un iii) veikt ieguldījumus zemes uzlabošanas sistēmu atjaunošanā ir jāņem vērā, t. i., cik lielā mērā tas jāuzskata par daļu no nomas ieņēmumiem, salīdzinot nolīgto nomas maksu ar atbilstošo tirgus nomas maksu.

5.2.3.3.2.6.3. Nomnieka pienākums maksāt zemes nodokļus

(359) Komisija uzskata, ka, tā kā zemes īpašniekam ir juridisks pienākums maksāt zemes nodokli, 61. apsvērumā minētais nomas līgumā noteiktais nomnieka pienākums maksāt zemes nodokli ir iznomātāja interesēs un šim nosacījumam ir negatīva ietekme uz *AS Tartu Agro* finansiālo stāvokli.

(360) No tā izriet, ka, aprēķinot starpību starp uzņēmuma *AS Tartu Agro* faktiski samaksāto nomas maksu un to, kas tam tai laikā būtu bijis jāmaksā normālos tirgus apstākļos, izšķirīga nozīme ir tam, vai šis pienākums uzņēmumam *AS Tartu Agro* salīdzinājumā ar citiem uzņēmumiem rada papildu slogu, kas būtu jāpieskaita nomas maksai.

(361) Attiecībā uz Zemes pārvaldes datiem Komisija norāda, ka valdības nomas gadījumos zemes nodokli maksā nomnieks (114. apsvērums). Tādējādi, tā kā pienākums maksāt zemes nodokļus attiecas uz visiem nomniekiem valsts nomas darījumos, uzņēmuma *AS Tartu Agro* veikto nomas maksas maksājumu salīdzināšanā ar tirgus cenu, kuras pamatā ir Zemes pārvaldes dati, sākotnējā nomas līgumā noteiktais pienākums maksāt zemes nodokli nav uzskatāms par papildu pienākumu un nerada papildu slogu uzņēmumam *AS Tartu Agro*.

(362) Tā kā Zemes pārvaldes izsoles ir parasta valsts zemes nomas darījumu prakse, šis pienākums atbilst parastajai tirgus praksei.

(363) *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka līdz 2010. gadam zemes nodoklis parasti bija jāmaksā nomniekam (124. apsvērums). Tādējādi, tā kā nomnieku pienākums maksāt zemes nodokļus bija parasta tirgus prakse, uzņēmuma *AS Tartu Agro* veikto nomas maksas maksājumu salīdzināšanā ar tirgus cenu, kuras pamatā ir *Uus Maa* dati, sākotnējā nomas līgumā noteiktais pienākums maksāt zemes nodokli nav uzskatāms par papildu pienākumu un nerada papildu slogu uzņēmumam *AS Tartu Agro*. Tāpēc, salīdzinot uzņēmuma *AS Tartu Agro* samaksāto nomas maksu ar *Uus Maa* ziņojumā sniegto tirgus cenas aplēsi par 2000.–2004. gadu, uzskatāms, ka pienākums maksāt zemes nodokļus nerada uzņēmumam *AS Tartu Agro* papildu slogu, jo tas ir pienākums, kas atbilst parastajai tirgus praksei.

(364) No iepriekš minētā izriet, ka uzņēmuma *AS Tartu Agro* samaksātais zemes nodoklis nav jāpieskaita *AS Tartu Agro* veiktajiem gada nomas maksas maksājumiem, kad tie tiek salīdzināti ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, kas balstīta uz:

1) *Uus Maa* datiem par 2000. un 2004. gadu (5.2.3.3.2.8. iedaļa);

2) Zemes pārvaldes datiem par laiku kopš 2005. gada (5.2.3.3.2.9. iedaļa).

5.2.3.3.2.6.4. Nomnieka pienākums segt uzturēšanas izdevumus

(365) Gada uzturēšanas izdevumi no ekonomiskā viedokļa ir pamatdarbības izdevumi, kas rada ienākumus un/vai palielina zemes vērtību īstermiņā, neraugoties uz to, ka arī aktīvai un ilgtspējīgai lauksaimniecībai ir pozitīva ietekme uz zemes vērtību.

(366) Ikvienam uzņēmumam, kas darbojas primārajā ražošanā, šie izdevumi jāsedz arī normālos tirgus apstākļos.

(367) Komisija norāda, ka *Uus Maa* ziņojumā ir aplūkots, kāda ir bijusi tirgus prakse attiecībā uz citiem nomnieku pienākumiem. Konkrētāk, šajā ziņojumā ir norādīts, ka zemes uzlabošana un regulāra ceļmalu uzturēšana līgumos ir noteiktas kā pienākumi nomniekam, kas ir subjekts, kurš izmanto īpašumu un gūst no tā labumu. Tomēr šīs saistības nomas līgumos ir aprakstītas vispārīgi, taču šajā lietā nomas līgumā ir sīki noteikts, kādi gada uzturēšanas izdevumi būtu jāsedz. Turklāt *Uus Maa* ziņojumā uzsvērts, ka šis nomas līgums attiecas uz ārkārtīgi lielu platību un tam ir ārkārtīgi garš termiņš.

(368) Komisija uzskata, ka tas vien, ka uzturēšanas izdevumu saistības bija detalizēti izteiktas naudas izteiksmē, nemaina to ekonomisko būtību. Turklāt tas nemaina faktu, ka šie izdevumi ir *AS Tartu Agro* interesēs, jo tas var gūt labumu no šiem izdevumiem nomas līguma 25 gadu termiņā, un arī jebkuram uzņēmumam, kas darbojas primārajā ražošanā, normālos tirgus apstākļos ir jāsedz attiecīgi izdevumi.

(369) Tātad tas vien, ka 2000. gadā Igaunijas iestādēm, iespējams, bija valsts politikas mērķi, kuru labad tā kontrolēja *AS Tartu Agro* operacionālos lēmumus, izmantojot nomas līgumu, kurā noteikts, kādi uzturēšanas izdevumi jāsedz, nemaina faktu, ka šie izdevumi ir galvenokārt *AS Tartu Agro* interesēs, kad tas izmanto attiecīgo zemi lauksaimnieciskajai darbībai, jo jebkuram uzņēmumam, kas darbojas primārajā ražošanā, ir jāsedz līdzīgi izdevumi arī normālos tirgus apstākļos. Attiecībā uz piezīmēm, kas minētas 229. un 230. apsvērumā, Komisija norāda, ka nav svarīgi, kādu iemeslu vai mērķu dēļ Igaunijas iestādes iekļāva uzturēšanas izdevumu saistības nomas līgumā.

(370) Turklāt Komisija norāda, ka nomas līgumā ir iekļauts nosacījums, kas ļauj samazināt nomas maksu, ja nomas maksa pārsniedz ieņēmumus no nomātās zemes parastās lauksaimnieciskās apsaimniekošanas (66. apsvērums). Tāpēc Komisija secina, ka ar šo nosacījumu darbības risks faktiski tiek pārnests no nomnieka uz iznomātāju un tiek samazināts finansiālais slogs, ko noteiktu pamatdarbības izdevumu saistības būtu varējušas radīt nomniekam.

(371) Tāpēc uzturēšanas izdevumu saistības, t. i., pienākums segt gada uzturēšanas izdevumus, kas minēti 68. apsvēruma b) punktā, neatstāj negatīvu ietekmi uz *AS Tartu Agro* finansiālo stāvokli salīdzinājumā ar citiem uzņēmumiem attiecīgajā tirgū. Šie izdevumi ir daļa no nomnieka pamatdarbības izdevumiem.

(372) Komisija atzīst, ka līgumsaistībām par gada pamatdarbības izdevumiem varētu būt būtiska finansiāla ietekme tikai tad, ja uzņēmumam būtu jāpārtrauc darbība primārās lauksaimnieciskās ražošanas nozarē. Tādējādi, kamēr *AS Tartu Agro* darbojas saskaņā ar darbības turpināšanas principu, līgumsaistībām par gada pamatdarbības izdevumiem nav negatīvas ietekmes uz *AS Tartu Agro* finansiālo stāvokli salīdzinājumā ar citiem uzņēmumiem.

(373) Turklāt tam vien, ka uzturēšanas izdevumu saistību nominālā summa sākotnējā nomas līguma laikā bija lielāka par vidējiem uzturēšanas izdevumiem šajā nozarē (222. apsvēruma f) punkts), nav negatīvas ietekmes uz *AS Tartu Agro* finansiālo stāvokli, ja to salīdzina ar citu šajā nozarē darbojošos uzņēmumu finansiālo stāvokli nomas līguma 25 gadu termiņā.

(374) Turklāt Komisija norāda, ka *Uus Maa* ziņojumā ir aprakstīts, kā uzturēšanas saistības ir iekļautas nomas līgumos, zemes nomas tirgum nomas līguma darbības laikā attīstoties (122.–124. apsvērums), un ka Zemes pārvaldes nomas līgumos ir iekļauts nomnieku pienākums apņemties uzturēt zemi labā stāvoklī (114. apsvērums). Tādējādi tikai tas vien, ka uzturēšanas saistības ir izteiktas naudas izteiksmē, nenozīmē, ka Zemes pārvaldes nomas līgumos, kas atspoguļo parasto tirgus praksi, nav saistību ar tādu pašu ekonomisku ietekmi.

(375) Turklāt, ņemot vērā 60. un 61. apsvērumu, Komisija norāda, ka nomas līguma forma neliecina, ka pušu nolūks būtu bijis gada uzturēšanas izdevumus uzskatīt par daļu no nomas maksas maksājuma, jo tie nav formāli sasaistīti ar nomas maksas maksājumu.

(376) Igaunijas iestādes nav arī sniegušas nekādu *ex ante* analīzi, kas liecinātu, ka gada uzturēšanas izdevumi tika uzskatīti par sava veida nomas maksu vai pat kompensāciju par zaudētajiem nomas maksas ienākumiem.

(377) No iepriekš izklāstītā izriet, ka, tā kā uzturēšanas izdevumu saistībām nav negatīvas ietekmes uz *AS Tartu Agro* finansiālo stāvokli, uzturēšanas izdevumu saistības nedrīkst pieskaitīt gada nomas maksai, kad to salīdzina ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību.

5.2.3.3.2.6.5. Nomnieka pienākums veikt ikgadējus ieguldījumus zemes uzlabošanas sistēmās

(378) 68. apsvēruma a) punktā minētie ieguldījumi zemes uzlabošanas sistēmās savas ekonomiskās būtības dēļ rada ienākumus ilgtermiņā, kas var pārsniegt nomas līguma termiņu, un tādējādi tie var radīt ieguvumu zemes īpašniekam.

(379) Komisija norāda, ka:

a) nomas līgumā ir iekļautas saistības ik gadu ieguldīt […] EUR zemes uzlabošanas sistēmu atjaunošanā (68. apsvēruma a) punkts) un arī pārdošanas līgumā bija iekļauts pienākums veikt konkrētus ieguldījumus (73. apsvēruma d) punkts);

b) nomas līguma termiņš ir ievērojami garāks par tirgus praksei atbilstošo termiņu (112. un 123. apsvērums);

c) *AS Tartu Agro* ir finansējis tikai daļu no ieguldījumiem zemes uzlabošanas sistēmās, t. i., *Tartu Agro* nav finansējis ieguldījumu saistības (68. apsvēruma a) punkts) tā, kā bija noteikts sākotnējā nomas līgumā (96.–99. apsvērums), un

d) puses ir vienojušās (69. un 133. apsvērums), ka pēc nomas līguma beigām uzlabojumi nonāk ministrijas īpašumā un ministrijai tie pēc nomas līguma termiņa beigām jāiegādājas par normālo tirgus vērtību.

(380) Komisija secina, ka, pirmkārt, ņemot vērā 379. apsvērumu, *AS Tartu Agro* finansiālo stāvokli negatīvi ietekmēt var tikai tie ieguldījumi, kas ir papildu ieguldījumi, kuri tieši izriet no nomas līguma, t. i., konstatējot un skaitliski izsakot priekšrocību, nozīme var būt tikai tiem ieguldījumiem, kas veikti, lai izpildītu 68. apsvēruma a) punktā minētās ieguldījumu saistības. Attiecībā uz *AS Tartu Agro* apgalvojumu, ka būtu jāņem vērā visi tā ieguldījumi, Komisija vispirms norāda, ka ieguldījumi, kas veikti parastu uzņēmējdarbības apsvērumu dēļ, t. i., *AS Tartu Agro* ieguldījumi, kas nav prasīti nomas līgumā, nav balstīti uz nomas līgumu, pat ja to lietderīgās lietošanas laiks pārsniedz 25 gadu termiņu.

(381) Komisija uzskata, ka nomniekam, kas izmanto zemi primārajai ražošanai 25 gadu garumā, acīmredzami ir ar uzņēmējdarbību saistīti iemesli veikt arī ilgtermiņa ieguldījumus. Tāpēc Komisija secina, ka *AS Tartu Agro* nevar pārliecinoši apgalvot, ka visi tā ieguldījumi nomātajā zemē, jo īpaši papildu ieguldījumi, kas neietilpst nomas līgumā noteiktajās saistībās, būtu jāuzskata par daļu no nomas maksas maksājuma.

(382) Otrkārt, *AS Tartu Agro* finansiālo stāvokli negatīvi ietekmēt var tikai tie ieguldījumi, ko faktiski finansējis *AS Tartu Agro*. Ieguldījumu saistību nominālvērtība nav izšķirīga – nozīme ir tikai tai saistību daļai, ko *AS Tartu Agro* faktiski ir izpildījis un finansējis. Runājot par trešo personu finansētiem ieguldījumiem zemes uzlabošanas sistēmās (91.–99. apsvērums) – Komisija uzskata, ka šiem ieguldījumiem nav negatīvas ietekmes uz *AS Tartu Agro* finansiālo stāvokli. Tāpēc par daļu no nomas maksas var uzskatīt tikai to ieguldījumu saistību daļu, par kuras izpildi ir samaksājis *AS Tartu Agro*.

(383) Treškārt, attiecībā uz nomas līguma nosacījumu, ka noteiktos apstākļos par uzlabojumu īpašnieci var kļūt ministrija, kurai tie ir jāiegādājas pēc nomas līguma termiņa beigām (69. apsvērums, 379. apsvēruma d) punkts utt.), Komisija norāda turpmāk minēto. Dažiem no šiem ieguldījumiem līguma darbības beigās joprojām var būt kāda atlikusī vērtība, taču tas nav droši zināms. Uzņēmums *AS Tartu Agro* līguma darbības beigās varbūt varētu daļu no šo ieguldījumu vērtības atgūt. Tomēr, kamēr nomas līgums vēl nav beidzies, tas nav skaidri zināms. Turklāt Komisija norāda, ka *AS Tartu Agro* jebkurā gadījumā praksē ir uzņēmies finansiālas saistības, kas bija jāuzņemas īpašniekam.

(384) Šajā situācijā, tā kā dati par aktīvu atlikušās vērtības iegādi, ko nākotnē varētu veikt ministrija, pirms nomas līguma termiņa beigām nav pieejami un par tiem nav skaidrības, piesardzības labad Komisija pieņem, ka *AS Tartu Agro* finansētie ieguldījumi, par kuriem tas uzņēmies saistības, būtu jāuzskata par daļu no nomas maksas (sk. 388. apsvēruma b) punktu un 389. apsvēruma a) punktu).

(385) Attiecībā uz ieguldījumu lietderīgās lietošanas laiku Komisija norāda, ka ieguvumus no 68. apsvēruma a) punktā minētajiem ieguldījumiem zemes uzlabošanas sistēmās gūst abas puses, ja ieguldījumu lietderīgās lietošanas laiks pārsniedz nomas līguma termiņu. *AS Tartu Agro* var gūt labumu no saviem ieguldījumiem, par ko tas uzņēmies saistības, tikai nomas līguma 25 gadu termiņā. Atlikušajā lietderīgās lietošanas laika daļā labumu gūst iznomātājs. Tomēr *AS Tartu Agro* būtu guvis labumu no šiem ieguldījumiem arī tad, ja par tiem būtu samaksājusi Igaunija, kā noteikts Likuma par zemes uzlabošanu 16. panta 1. punktā (sk. 180. apsvērumu).

(386) Turklāt situācijā, kad *AS Tartu Agro* varētu turpināt darbību saskaņā ar darbības turpināšanas principu, nomas līguma termiņa beigās tā ieguldījumu daļa, no kuras labumu gūst *AS Tartu Agro*, ir kumulatīvie amortizētie ieguldījumi. Atlikušie ieguldījumi dod labumu tikai iznomātājam. Kumulatīvais nolietojums atspoguļo ieguldījumu ekonomisko vērtību, kas ir tikai nomnieka paša interesēs, un ieguldījumu daļa, kas nav amortizēta un ko iznomātājs nav iegādājies, nomas līguma termiņa beigās atspoguļo saimniecisko labumu, ko no šīm līgumsaistībām gūst iznomātājs.

(387) Tomēr Komisija norāda, ka hipotētiski dati par to, kāda būtu zemes uzlabošanas sistēmās veikto ieguldījumu kumulatīvā amortizācija situācijā, kad *AS Tartu Agro* varētu turpināt darbību saskaņā ar darbības turpināšanas principu, nav pieejami. Tāpēc Komisija piesardzības labad pieņem, ka ieguldījumiem zemes uzlabošanas sistēmās ir neierobežots lietderīgās lietošanas laiks, t. i., *AS Tartu Agro* finansēto zemes uzlabošanas sistēmās veikto ieguldījumu summa nav jāsamazina par summu, kas atspoguļo *AS Tartu Agro* saimniecisko labumu.

(388) Pamatojoties uz 379.–387. apsvērumu, Komisija, novērtējot priekšrocības esību, piesardzības labad pieņem, ka:

a) ieguldījumiem zemes uzlabošanas sistēmās, kas veikti ieguldījumu saistību dēļ, ir neierobežots lietderīgās lietošanas laiks, t. i., netiek veikta amortizācija un iznomātājs var gūt labumu no šiem ieguldījumiem pilnā apmērā, un

b) pēc nomas līguma termiņa beigām valsts neiegādājas aktīvus, ko *AS Tartu Agro* finansējis ieguldījumu saistību dēļ, un neizmaksā kompensāciju par tiem.

(389) No 388. apsvēruma izriet, ka:

a) ja pēc nomas līguma termiņa beigām valsts tomēr iegādāsies aktīvus, kas finansēti uz ieguldījumu saistību pamata, vai par tiem izmaksās kompensāciju, tas var ietvert jaunu pasākumu, ko varētu novērtēt saskaņā ar valsts atbalsta noteikumiem;

b) 68. apsvēruma a) punktā minēto ieguldījumu saistību nominālā gada vērtība – […] EUR – nebūtu jāuzskata par daļu no uzņēmuma *AS Tartu Agro* maksātās nomas maksas (tāpēc ka šīs saistības ne vienmēr tika pildītas);

c) tā vietā par daļu no nomas maksas būtu jāuzskata 100 % no ieguldījumu saistību gada summas, ko *AS Tartu Agro* faktiski samaksājis attiecīgajā gadā, un tā būtu jāpieskaita gada nomas maksas maksājumam, kad tas tiek salīdzināts ar attiecīgo nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību.

(390) No iepriekš minētā izriet, ka tad, kad gada nomas maksas maksājumi tiek salīdzināti ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, 68. apsvēruma a) punktā minētās ieguldījumu saistības var pieskaitīt gada nomas maksas maksājumiem maksimums tikai tās summas apmērā, ko faktiski finansējis *AS Tartu Agro*.

5.2.3.3.2.7. Līguma termiņa un noteikumu par cenas korekcijām ekonomiskās ietekmes un atbilstības tirgum novērtējums

(391) Nomas līguma 25 gadu termiņš ir ievērojami garāks par tirgus praksei atbilstošo termiņu. Proti, Zemes pārvaldes nomas līgumi parasti tiek slēgti uz noteiktu laiku – pieciem gadiem (sk. 112. apsvērumu). Šajā saistībā Komisija norāda, ka:

a) sākotnēji nolīgtā gada nomas maksa, kas vēl bija piemērojama brīdī, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai, bija […] EUR kalendārajā gadā par […] hektāriem (85. apsvērums) un

b) nomas līgumā nav iekļauts nosacījums, uz kura pamata cenu varētu koriģēt automātiski – bez pušu vienošanās –, jo nomas līgums ietver tikai 63.–66. apsvērumā minētos nosacījumus, kas ļauj pusēm koriģēt maksāto nomas maksu noteiktos apstākļos.

(392) Attiecībā uz šo lietu un 63.–67. apsvērumā minētajiem nomas līguma nosacījumiem Komisija uzskata, ka šie nosacījumi, kuri ļauj pusēm pieprasīt samazināt vai palielināt nomas maksu par saprātīgu summu, ja nomas maksa, kas nomniekam jāmaksā, pārsniedz ieņēmumus vai par vairāk nekā pusi atšķiras no saprātīgās nomas maksas, kas atbilst abu pušu līgumsaistībām, pietiekami neatbilst pienācīgam indeksācijas nosacījumam. Nomas līguma noteikumi, kas ļauj pusēm sākt nomas maksas mainīšanas procesu, nenodrošina, ka nolīgtā nomas maksa pienācīgi atbilst tirgus cenām.

(393) Pirmkārt, šis nosacījums ļauj koriģēt nomas maksu tikai tad, ja novirze no parastā tirgus cenu līmeņa pārsniedz 50 %.

(394) Otrkārt, tajā ir noteikts, ka pusēm ir jāiesniedz īpašs lūgums koriģēt nomas maksu.

(395) Treškārt, ar to arī operacionālais risks tiek nodots no nomnieka iznomātājam, jo nomas līgumā bija iekļauts nosacījums, kas ļāva nomniekam pieprasīt nomas maksas samazinājumu, ja nomas maksa pārsniedz ieņēmumus no nomātās vienības parastās apsaimniekošanas.

(396) No tā izriet, ka šis nosacījums nodrošina nomas līguma atbilstību tirgus cenām tā darbības laikā.

(397) Tāpēc Komisija uzskata, ka 25 gadu termiņš bez noteikumiem, kas nodrošinātu atbilstību tirgus cenai, piemēram, indeksācijas nosacījuma, ir nomas līguma iezīme, kam ir būtiska ietekme uz nomas līguma ekonomisko un finansiālo iznākumu.

(398) Komisija arī norāda, ka:

a) Igaunijas iestādes nav sniegušas nekādu *ex ante* analīzi, kurā būtu novērtēts, vai sākotnējā nomas cenā ir pienācīgi ņemts vērā nomas līguma termiņš;

b) par sīki izstrādātajiem sākotnējā nomas līguma noteikumiem, kas faktiski nosaka nomas līguma ekonomisko un finansiālo ietekmi, tika noslēgta vienošanās slēgtās sarunās, kad *AS Tartu Agro* bija valdībai piederošs subjekts (47. apsvērums).

(399) Ņemot vērā iepriekš minēto, Komisija uzskata, ka uzņēmums nebūtu varējis panākt šādus nosacījumus normālos tirgus apstākļos, jo sākotnēji nolīgtajā nomas cenā nav pienācīgi ņemts vērā līguma termiņš un indeksācijas nosacījuma trūkums.

(400) Komisija secina, ka līguma termiņš un 64.–66. apsvērumā minētie noteikumi ir nomas līguma iezīmes, ko uzņēmums nebūtu varējis iegūt normālos tirgus apstākļos.

(401) Normālos tirgus apstākļos nomniekam, ņemot vērā sākotnējā nomas līguma termiņu, nebūtu bijis racionāla ekonomiska, komerciāla vai finansiāla iemesla savas iespējas paaugstināt cenu ierobežot ar 64.–66. apsvērumā minētajiem nosacījumiem.

(402) Komisija arī nepiekrīt *AS Tartu Agro* argumentam, ka nomas līguma puses nevar pastāvīgi pielāgot ilgtermiņa līgumu tirgus apstākļiem (sk. 192. apsvērumu). Komisija atgādina par ES tiesību pārākuma principu ([73]) un to, ka ne valsts tiesību akti, ne dalībvalsts parakstīts līgums nedrīkst pārkāpt valsts atbalsta noteikumus (sk. arī 285. apsvērumu).

(403) Tā kā nomas līgumā bija iekļauti 64.–66. apsvērumā minētie nosacījumi, ar ko daļa nomnieka operacionālā riska tiek nodota iznomātājam, tādējādi radot priekšrocību nomniekam, Komisija secina, ka nomas līguma termiņš ir nomas līgumam piemītoša iespējas līguma veida iezīme, tāpēc tas iznomātājam nerada negatīvas sekas, un šis termiņš var tikai palielināt priekšrocības vērtību, kad nomas maksas maksājuma gada summa tiek salīdzināta ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, kuras pamatā ir līgumi ar īsāku termiņu.

5.2.3.3.2.8. Starpība starp *AS Tartu Agro* maksāto nomas maksu un nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību dienā, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai

(404) Saskaņā ar *Uus Maa* ziņojumu, kas izmantots tāpēc, ka Zemes pārvaldes dati bija pieejami tikai par laiku no 2005. gada, 2004. gadā zemākā nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība bija 10 EUR par hektāru (apsvēruma b) punkts un 128. apsvērums).

(405) No tā izriet, ka 2 839,50 hektāriem aramzemes gada nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība būtu bijusi 28 395 EUR. Attiecīgi gada tirgus cena 2 920,98 hektāriem zemes, par ko var saņemt KLP atbalstu, būtu bijusi 29 209,80 EUR.

([73]) Tiesas 1964. gada 15. jūlija spriedums *Flaminio Costa/E.N.E.L.*, C-6/64, ECLI:EU:C:1964:66.

(406) 2004. gadā gada nomas maksa, ko maksāja *AS Tartu Agro*, t. i., nomas maksas summa bez zemes nodokļa un citām finansiālām saistībām, bija […] EUR (85. apsvērums), t. i., […] EUR par hektāru aramzemes (2 839,50 ha) (148. apsvērums) jeb […] EUR par hektāru, par ko var saņemt KLP atbalstu ([…] ha).

(407) Ņemot vērā 390. apsvērumu, kad *AS Tartu Agro* maksātā nomas maksa tiek salīdzināta ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, nomas maksā ir jāiekļauj ieguldījumu saistības (68. apsvēruma a) punkts), nepārsniedzot summu, ko finansējis *AS Tartu Agro*.

(408) Taču 2004. gadā *AS Tartu Agro* nefinansēja nekādus ieguldījumus zemes uzlabošanas sistēmās (99. apsvērums).

(409) Ņemot vērā iepriekš minēto, Komisija secina, ka *AS Tartu Agro* maksātā nomas maksa ([…] EUR, […] EUR par hektāru aramzemes ([…] ha)) salīdzinājumā ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību (29 209,80 EUR, 10 EUR par hektāru (zemākā cena saskaņā ar *Uus Maa* ziņojumu, sk. 128. un 332. apsvērumu)) bija zemāka par tirgus cenu.

(410) Secinājums par priekšrocības esību paliek nemainīgs arī tad, ja tirgus atsauces maksa, proti, 10 EUR par hektāru, tiek samazināta par 20 % (kā ierosināts *Uus Maa* ziņojumā), tādējādi ņemot vērā vērtējumu precizitātes maksimālo diapazonu (sk. 132., 144. un 424. apsvērumu).

(411) Nomas maksa būtu pārsniegusi tirgus atsauces maksu – 10 EUR par hektāru – tikai hipotētiskā situācijā, kurā *AS Tartu Agro* būtu finansējis ieguldījumu saistības to nominālajā gada vērtībā, proti, […] EUR gadā.

(412) No tā izriet, ka, ņemot vērā nomas līguma 25 gadu termiņu un izdevīgos nosacījumus cenu palielināšanai nākotnē, kurus uzņēmums nebūtu varējis iegūt normālos tirgus apstākļos (399. apsvērums), dienā, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai, nomas līgums radīja ekonomisku priekšrocību uzņēmumam *AS Tartu Agro*.

5.2.3.3.2.9. Starpība starp *AS Tartu Agro* maksāto nomas maksu un nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību laikā, kad pēc Igaunijas pievienošanās Eiropas Savienībai par nomas maksām tika panākta jauna vienošanās

(413) Tā kā pēc pievienošanās par nomas maksas summu tika panākta jauna vienošanās vai tā tika vienpusēji palielināta (sk. 2.5.4. iedaļu), Komisija novērtē, vai pārskatītās nomas maksas atbilda tirgus atsauces vērtībai.

(414) Ņemot vērā 335. apsvērumu, atbilstošā nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība laikam kopš 2005. gada ir balstīta uz Zemes pārvaldes datiem par medianālajām nomas cenām Igaunijā, kas norādītas 111. apsvērumā.

(415) Ņemot vērā 5.2.3.3.2.6. iedaļā izklāstītos secinājumus par nomas maksas pārrēķināšanu euro par hektāru un par finansiālo saistību atbilstību tirgum un ekonomisko nozīmi, lai aprēķinātu starpību starp nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, t. i., Zemes pārvaldes datiem, un faktisko nomas maksu, ko samaksājis *AS Tartu Agro*, ir jāveic šādi pārveidojumi un korekcijas:

a) 2014. gadā faktiski veiktā nomas maksas maksājuma ([…] EUR) daļa, kas pārsniedza nolīgto nomas maksu ([…] EUR), t. i., […] EUR, ir jāklasificē kā kavēts maksājums par 2012. gadu, kad *AS Tartu Agro* faktiski samaksātā nomas maksa bija mazāka par nolīgto;

b) *AS Tartu Agro* faktiski finansēto un segto ieguldījumu saistību gada summa ir jāpieskaita *AS Tartu Agro* veiktajiem gada nomas maksas maksājumiem (99. apsvērums), un

c) *Tartu Agro* faktiski samaksātā gada nomas maksas summa (euro gadā), t. i., nomas maksa un saskaņā ar iepriekšējo punktu pieskaitītā summa, ir jāpārveido euro par hektāru vērtībā, dalot šo summu ar to hektāru skaitu, par ko attiecīgajā gadā varēja saņemt KLP atbalstu, vai arī hektāri, par ko attiecīgajā gadā varēja saņemt KLP atbalstu, ir jāreizina ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, t. i., Zemes pārvaldes datiem.

(416) Pēc tam kad aprēķināta starpība starp *AS Tartu Agro* faktiski samaksāto nomas maksu un to, kas tam būtu bijis jāmaksā tajā laikā normālos tirgus apstākļos, secināms, ka nomas maksas, par ko panākta jauna vienošanās, un vienpusēji palielinātās nomas maksas, kas izrietēja no gada nomas maksas korekcijām, kuras veiktas kopš 2005. gada, bija mazākas par tirgus atsauces maksām, kā parādīts nākamajā tabulā (sk. 18. tabulu).

18. tabula

Nomas maksas cena salīdzinājumā ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību laikā, kad puses koriģēja gada nomas maksu

Gads	Samaksātā gada nomas maksa	Ieguldījumu saistības (*AS Tartu Agro* finansētā summa)	Nomas cena, kas salīdzināma ar atsauces cenu	Tirgus cenas atsauces vērtība	Platība, par ko var saņemt KLP atbalstu Atsauces cena EUR/ha
2005	[…]	[…]	5 112,93	102 014,71	[…] ha, 34,60 EUR/ha
2007	[…]	[…]	20 560,91	107 503,49	[…] ha 36,92 EUR/ha
2009	[…]	[…]	56 211,59	153 903,79	[…] 52,90 EUR/ha

(417) Tāpēc Komisija secina, ka puses ir vienojušās par tādu nomas maksu, kas, pat ja to palielina par *AS Tartu Agro* finansēto ieguldījumu saistību gada summu, ir mazāka par cenu, kas tam konkrētajā brīdī pēc Igaunijas pievienošanās Eiropas Savienībai būtu bijis jāmaksā normālos tirgus apstākļos.

5.2.3.3.2.10. Starpība starp *AS Tartu Agro* samaksāto nomas maksu un nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību kopš 2005. gada

(418) Ņemot vērā iepriekš minēto, Komisija secina, ka starpība starp *AS Tartu Agro* samaksāto gada nomas maksu un tirgus cenu izriet no:

a) sākotnēji nolīgtās nomas maksas, kas bija zemāka par tirgus atsauces vērtību (5.2.3.3.2.8. iedaļa);

b) izdevīgiem nosacījumiem, kas attiecas uz līguma termiņu un maksas koriģēšanas nosacījumiem (5.2.3.3.2.7. iedaļa), un

c) pārskatītajām nomas maksām, kas bija zemākas par tirgus cenu (5.2.3.3.2.9. iedaļa).

(419) No tā izriet, ka, aprēķinot starpību starp *AS Tartu Agro* faktiski samaksāto nomas maksu un to, kas tam tajā laikā būtu bijis jāmaksā normālos tirgus apstākļos (sk. 291. apsvērumu), *AS Tartu Agro* samaksātā gada nomas maksa ir jāsalīdzina ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, lai noteiktu, vai zeme uzņēmumam *AS Tartu Agro* tika iznomāta ar izdevīgiem nosacījumiem.

(420) Ir jāveic 415. apsvērumā aprakstītie pārveidojumi un korekcijas, lai nodrošinātu, ka starpība starp nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, t. i., Zemes pārvaldes datiem, un *AS Tartu Agro* faktiski samaksāto nomas maksu ir balstīta uz salīdzināmām vērtībām.

(421) Komisija norāda, ka skaidrības labad priekšrocība tiek novērtēta gada griezumā, lai gan iespējamā priekšrocība uzņēmumam *AS Tartu Agro* tika piešķirta, kad iznomātā zeme tika nodrošināta uzņēmumam *AS Tartu Agro* par cenu, kas bija zemāka par tirgus cenu, t. i., divreiz gadā – 1. jūlijā un 1. decembrī –, kad bija jāveic nomas maksas maksājums, kas bija mazāks par tirgus cenu (sk. 508. apsvērumu).

(422) Kā parādīts nākamajā tabulā (sk. 19. tabulu), no 2015. līdz 2019. gadam *AS Tartu Agro* faktiski veiktais nomas maksas maksājums, kas palielināts par zemes uzlabošanas sistēmās veicamo ieguldījumu saistību summu, kuru *AS Tartu Agro* faktiski samaksājis, bija mazāks par gada tirgus atsauces maksu.

19. tabula

***AS Tartu Agro* samaksātā gada nomas maksa salīdzinājumā ar nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību**

Gads	Samaksātā nomas maksa (EUR gadā)	Ieguldījumu saistības, ko *AS Tartu Agro* faktiski samaksājis (EUR gadā)	Tirgus atsauces maksa (EUR/ha) (Zemes pārvaldes dati)	Hektāri (par ko var saņemt KLP atbalstu)	Tirgus atsauces vērtība (EUR/ha) (Zemes pārvaldes dati)	Starpība (EUR gadā)
Sleja	A (85.apsvērums)	B (99. apsvērums)	C = D * E	D (87. apsvērums)	E (111. apsvērums)	F = C – (A + B)
2005	[…]	[…]	102 014,71	[…]	34,60	[…]
2006	[…]	[…]	68 893,23	[…]	23,66	[…]
2007	[…]	[…]	107 503,49	[…]	36,92	[…]
2008	[…]	[…]	120 170,02	[…]	41,30	[…]
2009	[…]	[…]	153 903,79	[…]	52,90	[…]
2010	[…]	[…]	106 548,77	[…]	36,58	[…]
2011	[…]	[…]	161 581,10	[…]	55,88	[…]
2012	[…]	[…]	233 335,55	[…]	80,39	[…]
2013	[…]	[…]	354 266,69	[…]	122,31	[…]
2014	[…]	[…]	319 693,27	[…]	109,85	[…]
2015	[…]	[…]	315 302,97	[…]	107,63	[…]
2016	[…]	[…]	279 097,73	[…]	95,27	[…]
2017	[…]	[…]	257 888,79	[…]	88,00	[…]
2018	[…]	[…]	295 672,48	[…]	101,03	[…]
2019	[…]	[…]	336 331,57	[…]	115,13	[…]

(423) No tā izriet, ka, tā kā nomas līgums tajā paredzētās nomas maksas, tā termiņa, indeksācijas nosacījumu (5.2.3.3.2.7. iedaļa) un izpildes (5.2.3.4. iedaļa) ziņā neatbilda tirgum, iznomātā zeme ar nomas līgumu uzņēmumam *AS Tartu Agro* tika nodrošināta par cenu, kas bija zemāka par tirgus cenu. Komisija secina, ka iepriekš tabulā norādītā starpība, jo īpaši salīdzinājumā ar *AS Tartu Agro* samaksāto nomas maksu, liecina par to, ka Igaunijas iestāžu veiktā nomas līguma cenu noteikšana ir radījusi priekšrocību.

5.2.3.3.2.10.1. Jutīguma pret atbilstošās tirgus cenas datiem analīze

(424) Jutīguma analīze ir metode, ko izmanto, lai noteiktu, kā dažādi mainīgie lielumi vai faktori modelī vai sistēmā var ietekmēt iznākumu. Tās ietvaros mainīgie lielumi tiek mainīti pa vienam, lai redzētu, cik lielā mērā mainās rezultāts. Šajā kontekstā Komisija attiecībā uz cenas starpības jutību pret nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtības precizitāti norāda, ka secinājums paliek tāds pats pat tad, ja atbilstošā nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība tiek samazināta par 20 %. Komisija arī norāda, ka:

a) *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka tajā sniegtais vērtējums ir vidēji precīzs un faktiskā nomas maksa var atšķirties par ± 20 %;

b) jaunākajā ekspertu ziņojumā (kaut arī tajā ir sniegta aplēse tikai par 2020. gadu) – *Domus* ziņojumā – ir norādīts, ka tajā sniegtā vērtējuma precizitāte ir ± 10 %;

c) informācija par kvalitāti liecina, ka saskaņā ar nomas līgumu iznomātajai zemei ir augstāka kvalitāte nekā Zemes pārvaldes iznomātajai zemei.

5.2.3.3.2.10.2. Jutīguma pret pārējiem pieejamajiem tirgus cenu avotiem analīze

(425) Attiecībā uz Zemes pārvaldes datiem Komisija norāda, ka tie atspoguļo realizētās tirgus cenas par valdības iznomātas lauksaimniecības zemes nomu. No tā izriet, ka, tā kā iznomātājs ir valdība, tas šajā lietā ir attiecīgais zemes nomas tirgus, proti, darījumu kopums, kurš ir vislīdzīgākais attiecīgajam nomas līgumam, un dati par to ir pieejami tikai par laiku pēc 2004. gada.

(426) Attiecībā uz pieejamo nomas maksas atsauces vērtību konsekvenci Komisija norāda, ka:

a) *Pindi Kinnisvara* 2013. gada 12. aprīļa ziņojumā ir norādīts, ka jau spēkā esoši līgumi tika atjaunoti un jauni līgumi tika noslēgti par cenu 50–100 EUR par hektāru un loģistikas ziņā labi nodrošinātās teritorijās, kur valda liela konkurence, dažkārt par vēl augstāku cenu;

b) *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka 2010.–2014. gadā maksas bija robežās no 30 EUR līdz 50 EUR par hektāru, t. i., *Pindi Kinnisvara* ziņojumā norādītās tirgus cenas ir augstākas par *Uus Maa* ziņojumā norādītajām;

c) saskaņā ar Zemes pārvaldes datiem 2012. gadā maksa bija 80,39 EUR par hektāru, bet 2013. gadā – 122,31 EUR par hektāru un

d) Igaunijas Statistikas birojs ziņo, ka 2012. gadā maksa bija 26 EUR par hektāru.

(427) Komisija secina, ka *AS Tartu Agro* pasūtītais *Pindi Kinnisvara* ziņojums, ko Igaunijas iestādes atsauca, nav pretrunā Zemes pārvaldes datiem. Zemes pārvaldes datiem vajadzētu uzrādīt augstākas nomas maksas nekā *Pindi Kinnisvara* ziņojumam, jo valsts nomas darījumos cenu līmenis ir augstāks nekā privātajos nomas darījumos (314. apsvērums) un *Pindi Kinnisvara* ziņojuma novērojumi attiecas ne tikai uz valsts nomas darījumiem, bet Zemes pārvaldes dati attiecas tikai uz tiem.

(428) Attiecībā uz *Uus Maa* ziņojumu Komisija secina, ka tajā ir norādīta saprātīga, konsekventa un piesardzīga nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība, jo tā cenu diapazons ir līdzīgs Igaunijas Statistikas biroja datiem, kuros atspoguļotā cenu aplēse 109. apsvērumā paskaidroto un *Uus Maa* ziņojumā apstiprināto iemeslu dēļ (135. apsvērums) ir zemāka par tirgus cenu. Taču, kā paskaidrots iepriekš, *Uus Maa* ziņojumā ir sniegta vislabākā pieejamā 2004. gada cenas atsauces vērtība, ko tomēr var uzskatīt par uzticamu.

(429) Attiecībā uz *Domus* ziņojumu Komisija norāda, ka tā vērtības datums ([74]) ir 2020. gada 18. februāris un ziņojumā nav sniegtas retroaktīvas cenu aplēses par nomāto zemi.

(430) Komisija secina, ka *Domus* ziņojumam šajā izmeklēšanā nav lielas nozīmes (313. apsvērums), jo tajā ir sniegtas aplēses par 2020. gadu, uz ko šī izmeklēšana neattiecas (sk. 15. un 144. apsvērumu).

(431) Nākamajās tabulās ir sniegts pieejamo cenu datu kopsavilkums.

20. tabula

Pieejamie cenu datu avoti par 2014. gadu

2014. gads	(EUR/ha)	Datu avota veids	Piezīmes
Vienotais platībmaksājums	114,09	VP atbalsts, ko saņem nomnieks	Nomnieka ienākums; eksperti uzskata, ka zemes nomas cenas ir ļoti tuvas VP apmēram.
Igaunijas Statistikas birojs	58	Statistikas dati par Tartu apriņķi	Eksperti un Igaunija uzskata, ka tirgus cenas faktiski ir augstākas par statistikas datos uzrādītajām (sk. 304. apsvērumu). Turklāt dati attiecas ne tikai uz valsts nomas darījumiem, kuros cenu līmenis ir augstāks nekā privātajos nomas darījumos.

([74]) Vērtības datums ir datums, ar kuru norāda vērtēšanas rezultātu (nomas maksu).

2014. gads	(EUR/ha)	Datu avota veids	Piezīmes
***Pindi Kinnisvara* ziņojums**	50–100, vairāk nekā 100	Eksperta atzinums, kura pamatā ir tirgū novērotās cenas	Loģistikas ziņā labi nodrošinātās teritorijās, kur valda liela konkurence, nomas maksa varētu būt lielāka nekā 100 EUR par hektāru.
***Pindi Kinnisvara* ziņojums**	20–30	Eksperta atzinums, kurā ņemtas vērā platības iezīmes	Eksperta atzinums, kurā ņemts vērā tas, ka 90 % zemes ir aramzeme pievilcīgā vietā Tartu apriņķī, un ieguldījumu saistības 104 EUR apmērā par hektāru (ziņojumā nav norādīts vērtības datums un nav paskaidrots, kā ieguldījumu saistības 104 EUR apmērā ir ņemtas vērā tajā sniegtajā cenas aplēsē) (sk. 116. apsvērumu).
***Uus Maa* ziņojums**	50	Eksperta atzinums, kura pamatā ir tirgū novērotās cenas	50 EUR/ha ir cenas aplēse laika intervāla beigās. Cena ir aplēsta ar ± 20 % precizitāti. (Ziņojumā nav paskaidrots, kā ir aplēsti cenu līmeņi gadiem pēc pievienošanās.)
Zemes pārvaldes dati	109,85	Igaunijā veikto darījumu mediānu vidējais rādītājs	Igaunijā faktiski veikto valsts nomas darījumu cenu dati (sk. 425. apsvērumu).

(432) Ņemot vērā iepriekš minēto, Komisija, ievērojot arī to, ka VP atbalsts ir viens no faktoriem, kas ietekmē zemes nomas cenas, secina, ka citas cenu aplēses neatspēko secinājumu, ka cenas līmenis, kas aplēsts pēc atbilstošās nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtības, t. i., Zemes pārvaldes datiem, sniedz visprecīzāko cenas aplēsi par laiku no 2005. gada.

5.2.3.3.2.10.3. Jutīguma pret līguma termiņu analīze

(433) Komisija:

a) ņemot vērā 112. apsvērumu, atzīst, ka Zemes pārvaldes dati principā ir balstīti uz nomas līgumiem, kuru termiņš ir 5 gadi, turpretī attiecīgā nomas līguma termiņš ir 25 gadi;

b) uzskata, ka nomas līgumā nav iekļauts atbilstošs indeksācijas nosacījums (397. apsvērums), lai gan nomas maksas līgums ir grozīts un ir atkarīgs no VP atbalsta.

(434) Attiecībā uz starpību starp termiņu, cik ilgi *AS Tartu Agro* maksā nomas maksu, un termiņu, uz kuru balstās no Zemes pārvaldes datiem iegūtā nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība, Komisija uzskata, ka piesardzīga pieeja ir salīdzināt *AS Tartu Agro* samaksāto nomas cenu ar tirgus cenu, kas noteikta ik pēc pieciem gadiem.

(435) Tirgus atsauces maksa, kas tiek noteikta ik pēc pieciem gadiem, atbilst Zemes pārvaldes tirgus praksei, tātad tā atbilst nomas cenai, ko varētu būt noteicis privāts ekonomikas dalībnieks, kas darbojas normālos konkurences apstākļos.

(436) Komisija norāda, ka šajā pieejā no priekšrocības tiek izslēgts cenu risks (sk. 294. apsvērumu).

(437) Turklāt:

a) šī pieeja atbilst hipotētiskai situācijai, kurā zeme, uz ko attiecas nomas līgums, būtu iznomāta ar tādiem nosacījumiem, kas līdzīgi nosacījumiem, ar kādiem valsts ar Zemes pārvaldes darbību starpniecību iznomā zemi saskaņā ar parasto praksi, un

b) šajā pieejā tiek uzskatīts, ka vienīgais būtiskais pierādījums ir informācija, kas bija pieejama laikā, kad puses grozīja nomas līgumu, un norises, ko tai laikā varēja paredzēt.

(438) Tabula, kas minēta 422. apsvērumā (sk. 19. tabulu), rāda, ka pat tad, ja nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība tiktu noteikta 2005., 2010. un 2015. gadā, uzņēmuma *AS Tartu Agro* samaksātā nomas maksa būtu zemāka par tirgus cenu, ko *Tartu Agro* būtu maksājis normālos tirgus apstākļos.

(439) Komisija secina, ka, kā pierādīts, secinājums par priekšrocības esību paliek nemainīgs pat tad, ja atbilstošā nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība tiek noteikta ik pēc pieciem gadiem.

5.2.3.3.2.11. *AS Tartu Agro* sekundārais apgalvojums, ka iespējamā priekšrocība tika likvidēta, kad Igaunija pārdeva savas *AS Tartu Agro* akcijas

(440) *AS Tartu Agro* ir iesniedzis sekundāru apgalvojumu, ka iespējamā priekšrocība privatizācijas un apvienošanās dēļ esot likvidēta. *AS Tartu Agro* arī apgalvo, ka attiecīgie pasākumi, privatizācija un apvienošanās būtu jāuzskata par vienu darījumu.

(441) Pirmkārt, Komisija norāda, ka apvienošanās bija nevis aktīvu, bet akciju darījums. Apvienošanās procesā uzņēmums *OÜ Tartland* tika iekļauts uzņēmumā *AS Tartu Agro*, un tas nozīmē, ka tiesiskā nepārtrauktība starp *AS Tartu Agro* un apvienoto uzņēmumu ir skaidra un bez pārrāvumiem. No tā izriet, ka *AS Tartu Agro* visos aspektos ir iepriekšējās juridiskās personas ar tādu pašu nosaukumu – *AS Tartu Agro* – tiesību pārmantotājs. Ieguvums nekādi netiek likvidēts – to turpina izmantot *AS Tartu Agro*, kas tiesību pēctecības dēļ juridiski tiek uzskatīts par to pašu juridisko personu.

(442) Otrkārt, attiecībā uz *AS Tartu Agro* apgalvojumiem, ka apvienošanās un zemes sākotnējā noma esot viens darījums un privatizācija esot likvidējusi priekšrocību, ja tāda pastāvējusi, Komisija atzīst, ka noteiktos gadījumos secīgi valsts iejaukšanās pasākumi LESD 107. panta 1. punkta kontekstā var tikt uzskatīti par vienu iejaukšanos, ja secīgie iejaukšanās pasākumi, ņemot vērā jo īpaši to hronoloģiju, nolūku un uzņēmuma apstākļus šo iejaukšanās pasākumu laikā, ir tik cieši saistīti cits ar citu, ka ir nedalāmi.

(443) Komisija norāda, ka šajā lietā nav pierādījumu, kas pamatotu 226. un 227. apsvērumā minēto *AS Tartu Agro* apgalvojumu, ka noma, privatizācija un apvienošanās būtu jāuzskata par vienu darījumu, tāpēc ka Igaunijas mērķis esot bijis maksimāli palielināt ienākumus no pārdošanas, iznomājot zemi par cenu, kas ir zemāka par tirgus cenu.

(444) Privatizācija nenotika uzreiz pēc nomas. Turklāt Komisija norāda, ka nav vispārpiemērojamas prezumpcijas, ka atbalsta saņēmēja uzņēmuma pārdošana vien likvidē atbalsta ekonomisko ietekmi.

(445) Komisija arī norāda, ka ([75]):

a) administratīvajā lēmumā pārdot *AS Tartu Agro* akcijas uzņēmumam *OÜ Tartland* bija norādīts, ka *OÜ Tartland* piedāvājums tika izvēlēts tāpēc, ka tas piedāvāja lielākas ieguldījumu saistības nekā pretendents, kas piedāvāja visaugstāko pirkuma cenu;

b) pārdošanas līgumā bija iekļautas saistības saglabāt nodarbinātību un turpināt lauksaimniecisko ražošanu, kā sīki izklāstīts pārdošanas līgumā, un

([75]) Komisija norāda, ka šajā lēmumā tā nevērtē, vai privatizācijas kontekstā ir piešķirts kāds papildu atbalsts, bet novērtējumā pievēršas tikai tai priekšrocībai, kas ir lēmuma par procedūras sākšanu darbības jomā.

c) pārdošanas līgumā bija iekļauts pircēja pienākums pašam veikt ieguldījumus piecu gadu laikā, kā norādīts pārdošanas līgumā, vai nodrošināt, ka šos ieguldījumus veic *AS Tartu Agro* (2.5.3. iedaļa).

(446) Komisija norāda, ka piedāvājums ar visaugstāko pirkuma cenu netika izvēlēts (72. apsvērums). Turklāt atlases kritērijos, t. i., par pārvaldīto vai *AS Tartu Agro* veikto ieguldījumu summu, uzņēmumam *OÜ Tartland* nebija prasīts ieguldīt papildu kapitālu, bet tikai pārvaldīt *AS Tartu Agro* ieguldījumus.

(447) Turklāt pārdošanas līgumā bija iekļautas ieguldījumu, nodarbinātības un ražošanas saistības, kas atbilst valsts mērķiem. Privāts ieguldītājs, pārdodot savus aktīvus, nebūtu iekļāvis šīs saistības pārdošanas līgumā.

(448) Tāpēc Komisija uzskata, ka noma nav tikai darbība, ar ko sagatavojas privatizācijai, kā apgalvo *AS Tartu Agro*, un noma un privatizācija ir divi atsevišķi darījumi. Turklāt privatizācija neliecina, ka Igaunija, iznomājot zemi, būtu rīkojusies kā privāts ieguldītājs.

(449) Komisija uzskata, ka parasts ekonomikas dalībnieks nebūtu vēlējies ieguldījumu saistībām dot priekšroku pār augstāku pārdošanas cenu vai iekļaut detalizētus nosacījumus par darbinieku vidējo skaitu nākotnē. Komisija secina, ka privatizācijas īstenošana neliecina, ka *AS Tartu Agro* akciju pārdošanas cena pilnīgi atspoguļo iespējamā atbalsta sekas, un privatizācija būtu jāpārbauda sīkāk.

(450) Visbeidzot, Komisija norāda, ka sākotnējā nomas līguma izpilde, proti, tā grozījumi, ar ko tika noteikta tāda nomas maksa, kas ir zemāka par nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību, notika pēc apvienošanās un dienas, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai.

(451) Ņemot vērā iepriekš minēto, Komisija secina, ka – pretēji *AS Tartu Agro* apgalvotajam – privatizācija un apvienošanās nav likvidējušas priekšrocību.

5.2.3.4. Nomas līguma izpildes atbilstība tirgum

(452) Priekšrocība LESD 107. panta 1. punkta nozīmē var būt tad, ja Igaunija nomas līgumu nav īstenojusi atbilstīgi parastajai tirgus praksei un ja tā dēļ ir samazinājušās izmaksas, kas parasti būtu segtas no *AS Tartu Agro* budžeta.

(453) Komisija norāda, ka šajā lietā:

a) pirmkārt, sākotnējā nomas līgumā bija iekļauts nosacījums (62.–67. apsvērums), ka nomas maksa ar konkrētiem nosacījumiem tiek pārskatīta reizi gadā, tomēr šāda pārskatīšana nav notikusi sistemātiski, jo par nomas maksu tika panākta jauna vienošanās un tā tika pielāgota trīs reizes (76. apsvērums);

b) otrkārt, sākotnējais nomas līgums ļāva izdarīt grozījumus gadījumos, kad izmaiņas izriet no tiesību aktiem, tāpēc, kad Igaunijā 2004. gadā stājās spēkā ES valsts atbalsta noteikumi, saskaņā ar sākotnējo nomas līgumu būtu bijis iespējams veikt izmaiņas bez pušu vienošanās, tomēr šādi nomas maksas palielinājumi nav notikuši un,

c) treškārt, lai gan sākotnējais nomas līgums ir mainīts un gada nomas maksa kopš 2004. gada ir palielināta, nomas maksa joprojām ir zemāka par nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību ([76]) (5.2.3.3.2.4. un 5.2.3.3.2.5. iedaļa).

(454) Tāpēc Komisija secina, ka laikposmā, uz kuru attiecas šis lēmums, Igaunija nav izmantojusi visas nomas līguma dotās iespējas palielināt nomas maksu.

(455) Privāts ekonomikas dalībnieks, kas darbojas normālos tirgus ekonomikas apstākļos, būtu izmantojis pieejamās iespējas palielināt maksu.

([76]) Atsauce uz nomas līguma grozījumiem neattiecas uz grozījumu, ko Igaunija izdarīja, lai izpildītu sākotnējo lēmumu.

(456) Tādējādi nomas līgums radīja priekšrocību ne tikai sākotnēji nolīgtās nomas maksas cenas līmeņa un kopējā tirgus attīstības vai cenu palielinājumu dēļ, bet arī laikā no 2004. gada līdz 2019. gada 31. decembrim īstenoto Igaunijas darbību vai drīzāk bezdarbības dēļ.

5.2.3.5. Secinājums par priekšrocības esību

(457) Komisija secina, ka pasākumi ir uzņēmumam *AS Tartu Agro* radījuši priekšrocību LESD 107. panta 1. punkta nozīmē.

(458) Nomas līgums un tā izpilde rada saimniecisku labumu uzņēmumam *AS Tartu Agro* kopš dienas, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai, līdz 2019. gada 31. decembrim. Priekšrocība ir 25 gadu nomas līgums, kas nodrošina lauksaimniecības zemi par cenu, kura ir zemāka par tirgus cenu, – zemi, ko par šādu cenu uzņēmums normālos tirgus apstākļos nebūtu varējis iegūt ([77]) (423. un 454.–456. apsvērums).

5.2.4. *Selektivitāte*

(459) Pasākumi neatbilst shēmas kritērijiem, jo tie nodrošina iznomāto zemi nevis vispārīgi un abstrakti raksturotam saņēmējam, bet gan vienam uzņēmumam, kas īpaši izvēlēts un ir nosaukts sākotnējā nomas līgumā, turklāt pasākumi ir saistīti ar konkrētu nomnieka apsaimniekotas zemes nomu un nosacījumi, kas nosaka nomas līguma ekonomisko un finansiālo ietekmi, izrietēja no sarunām starp iznomātāju un nomnieku.

(460) No tā izriet, ka, tā kā pasākumi rada priekšrocību vienam uzņēmumam, *AS Tartu Agro*, bet citi uzņēmumi, kas atrodas līdzīgā juridiskajā un faktiskajā situācijā, nesaņem tādu pašu iespējamo priekšrocību, tie ir individuāls atbalsts.

(461) Individuālā atbalsta gadījumā, lai pamatotu pieņēmumu, ka pasākums ir selektīvs, būtībā pietiek konstatēt ekonomisko priekšrocību ([78]). Tas tā ir neatkarīgi no tā, vai attiecīgajos tirgos darbojas ekonomikas dalībnieki, kas atrodas līdzīgā faktiskajā un juridiskajā situācijā. Tāpēc Komisija secina, ka pasākumi ir selektīvi LESD 107. panta 1. punkta nozīmē.

5.2.5. *Konkurences un tirdzniecības starp ES dalībvalstīm kropļošana*

(462) Pasākums, radot priekšrocību, nostiprina saņēmēja konkurences pozīciju tirgū. Saskaņā ar Tiesas judikatūru tas vien, ka, dodot uzņēmumam saimniecisku labumu, ko tas nebūtu guvis, veicot uzņēmējdarbību normālos apstākļos, uzņēmuma konkurences pozīcija salīdzinājumā ar citiem konkurējošiem uzņēmumiem tiek nostiprināta, norāda uz iespējamu konkurences izkropļojumu ([79]).

(463) Saskaņā ar Tiesas judikatūru priekšrocība, kas piešķirta uzņēmumam, šķiet, iespaido tirdzniecību starp dalībvalstīm, ja šis uzņēmums darbojas tirgū, kas ir atvērts ES iekšējai tirdzniecībai ([80]).

(464) Primārās lauksaimnieciskās ražošanas nozarē, kurā darbojas saņēmējs, notiek ES iekšējā tirdzniecība, un šī nozare ir atvērta konkurencei ES līmenī un tāpēc ir jutīga pret visiem pasākumiem, kas atbalsta ražošanu vienā vai vairākās dalībvalstīs. Turklāt Komisija norāda, ka lauksaimnieciskās ražošanas jauda, kas saistīta ar lauksaimniecības zemi, ir tirdzniecības un ieguldījumu priekšmets Eiropas Savienībā. Konkrētāk, Komisija norāda, ka *AS Tartu Agro* darbojas nozarē, kurā darbojošies uzņēmumi galvenokārt ir MVU. Tāpēc pasākumi rada vai draud radīt konkurences izkropļojumus un iespaido tirdzniecību starp dalībvalstīm.

([77]) Sk. Vispārējās tiesas 2022. gada 13. jūlija spriedumu *Tartu Agro/Komisija*, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, 35. punktu.

([78]) Vispārējās tiesas 2021. gada 29. septembra spriedums *TUIfly GmbH/Komisija*, ECLI:EU:T:2021:625, 65. punkts un tajā minētā judikatūra. Sk. arī Tiesas 2016. gada 4. februāra spriedumu *Orange/Komisija*, ECLI:EU:C:2016:78, 64. punktu.

([79]) Tiesas 1980. gada 17. septembra spriedums *Philip Morris Holland BV/Eiropas Kopienu Komisija*, C-730/79, ECLI:EU:C:1980:209.

([80]) Sk. jo īpaši Tiesas 1988. gada 13. jūlija spriedumu *Francijas Republika/Eiropas Kopienu Komisija*, C-102/87, ECLI:EU:C:1988:391, un Vispārējās tiesas 2015. gada 28. oktobra spriedumu *Hammar Nordic Plugg AB/Eiropas Komisija*, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, 123. punktu.

5.2.6. *Secinājums par atbalsta esību*

(465) Komisija secina, ka laikposmā, uz kuru attiecas šis lēmums (240. apsvērums), nomas līgums, tā grozījumi un tā izpilde ir snieguši atbalstu uzņēmumam *AS Tartu Agro*, jo:

a) pasākumi ir attiecināmi uz valsti un finansēti no valsts līdzekļiem (5.2.1. iedaļa);

b) tie piešķir selektīvu (5.2.4. iedaļa) priekšrocību (5.2.3.5. iedaļa) *AS Tartu Agro*, kas ir uzņēmums (5.2.2. iedaļa), un

c) pasākumi rada vai draud radīt konkurences izkropļojumus un iespaido tirdzniecību starp dalībvalstīm (5.2.5. iedaļa).

(466) No tā izriet, ka pasākumi atbilst visiem LESD 107. panta 1. punkta nosacījumiem un tādējādi ietver valsts atbalstu.

5.3. **Atbalsta likumība**

(467) Nomas līgums starp ministriju un *AS Tartu Agro* tika noslēgts 2000. gadā un tātad pastāvēja pirms Igaunijas pievienošanās Eiropas Savienībai.

(468) Tomēr tas neatbilst nosacījumiem, kas jāizpilda, lai to uzskatītu par pastāvošu atbalstu, kurš definēts Regulas (ES) 2015/1589, ar ko nosaka sīki izstrādātus noteikumus LESD 108. panta piemērošanai, 1. panta b) punktā, kuru lasa kopā ar Čehijas Republikas, Igaunijas, Kipras, Latvijas, Lietuvas, Ungārijas, Maltas, Polijas, Slovēnijas un Slovākijas pievienošanās akta IV pielikumu ([81]), jo saskaņā ar IV pielikuma 4. iedaļas "Lauksaimniecība" 4. punktu, lai atbalsta pasākumu varētu uzskatīt par pastāvošu atbalstu, atbalsta pasākumam ir jābūt paziņotam Komisijai četru mēnešu laikā no pievienošanās dienas, visu pārējo atbalstu uzskata par jaunu atbalstu.

(469) Tā kā šāda 468. minētā paziņošana nenotika, šie pasākumi ir jauns atbalsts Regulas (ES) 2015/1589 1. panta c) punkta nozīmē. Ņemot vērā iepriekš minēto, ar pasākumiem ir nodrošināts nelikumīgs atbalsts, tāpēc ka ir īstenots jauns atbalsts, pārkāpjot LESD 108. panta 3. punktu, jo, nepaziņojot par pasākumiem pirms to īstenošanas, Igaunijas iestādes nav izpildījušas pienākumus, kas tām uzlikti ar LESD 108. panta 3. punktu.

5.4. **Atbalsta saderība**

(470) Valsts atbalsts LESD 107. panta 1. punkta nozīmē parasti nav saderīgs ar iekšējā tirgus darbību, ja vien uz to nevar attiecināt kādu no LESD paredzētajām atkāpēm.

(471) 28. apsvērumā minētie pasākumi nav atbalsta shēma, bet gan *ad hoc* atbalsts, jo nomas darījums, iespējams, nodrošina atbalstu uzņēmumam – *AS Tartu Agro* –, kas sākotnējā nomas līgumā ir norādīts kā nomnieks.

(472) Saskaņā ar LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktu atbalstu var uzskatīt par saderīgu ar iekšējo tirgu, ja tiek konstatēts, ka tas veicina konkrētu saimniecisko darbību vai konkrētu tautsaimniecības jomu attīstību, ja šādam atbalstam nav tāds nelabvēlīgs iespaids uz tirdzniecības apstākļiem, kas ir pretrunā kopīgām interesēm.

(473) Tātad, lai atbalsts saskaņā ar šo Līguma normu būtu uzskatāms par saderīgu, i) tam ir jāveicina konkrētas saimnieciskās darbības vai konkrētu tautsaimniecības jomu attīstība un ii) tas nedrīkst izkropļot konkurenci tādā veidā, kas ir pretrunā kopīgām interesēm.

(474) Saskaņā ar Komisijas paziņojumu par nelikumīga valsts atbalsta novērtēšanai piemērojamo noteikumu noteikšanu ([82]) viss Regulas (ES) 2015/1589 1. panta f) punktā minētais nelikumīgais atbalsts ir jānovērtē saskaņā ar tiesību aktiem, kas bija spēkā laikā, kad atbalsts tika piešķirts.

([81]) OV L 236, 23.9.2003., 17. lpp.
([82]) OV C 119, 22.5.2002., 22. lpp.

(475) Igaunija nav izvirzījusi nekādus argumentus par saderību, bet *AS Tartu Agro* apgalvo, ka valsts atbalsts esot saderīgs ar iekšējo tirgu, ņemot vērā ekonomisko situāciju, kādā tika noslēgts nomas līgums, un to, ka *AS Tartu Agro* darbojās kā ESAO prasībām atbilstošu sēklu pavairotājs un kā Igaunijas Dzīvības zinātņu universitātes mācību un testēšanas bāze (228.–230. apsvērums).

(476) Komisija norāda, ka, tā kā *AS Tartu Agro* darbojas mežsaimniecības un primārās lauksaimnieciskās ražošanas nozarē, pasākums ir jāpārbauda, ņemot vērā Kopienas Pamatnostādnes attiecībā uz valsts atbalstu lauksaimniecības un mežsaimniecības nozarē 2000.–2006. gadā ([83]) (turpmāk "2000.–2006. gada pamatnostādnes") un turpmākās pamatnostādnes (480. apsvērums).

(477) Komisija norāda, ka nomas līgumā nav nekādu iezīmju, kas nodrošinātu uzlabojumu, kuru tirgus pats nevar nodrošināt, vai mainītu *AS Tartu Agro* rīcību tā, ka tas iesaistās papildu darbībā, kuru tas bez atbalsta neveiktu vai veiktu ierobežoti vai atšķirīgi.

(478) Parasti valsts atbalsts nepamatoti zemu zemes nomas maksu veidā ir darbības atbalsts, jo tas samazina saņēmēja parastās pamatdarbības izmaksas.

(479) Darbības atbalstu uzskata par *prima facie* nesaderīgu ar iekšējo tirgu, jo īpaši LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunkta kontekstā ([84]).

(480) No tā izriet, ka ar pasākumiem netiek novērsta konstatēta tirgus nepilnība. Tādējādi negatīvā kropļojošā ietekme uz konkurenci un tirdzniecību ir lielāka par pasākumu iespējamo pozitīvo ietekmi. Tāpēc Komisija uzskata, ka šos pasākumus nevar atzīt par saderīgiem, pamatojoties uz 2000.–2006. gada pamatnostādnēm. Šos pasākumus nevar atzīt par saderīgiem, arī pamatojoties uz Kopienas Pamatnostādnēm attiecībā uz valsts atbalstu lauksaimniecības un mežsaimniecības nozarē 2007.–2013. gadā ([85]), Eiropas Savienības Pamatnostādnēm par valsts atbalstu lauksaimniecības un mežsaimniecības nozarē un lauku apvidos 2014.–2020. gadam ([86]) vai pašlaik spēkā esošajām Komisijas 2022. gada Pamatnostādnēm par valsts atbalstu lauksaimniecības un mežsaimniecības nozarē un lauku apvidos ([87]).

(481) Attiecībā uz *AS Tartu Agro* apgalvojumiem, ka priekšrocība, ja tāda ir, esot kompensācija par tā pakalpojumiem un stratēģisko nozīmi Igaunijai, Komisija norāda, ka, lai gan nomas līgumā bija iekļauti nosacījumi, kas noteica uzņēmumam *AS Tartu Agro* pienākumu darboties primārās lauksaimnieciskās ražošanas nozarē, ne nomas līgumā, ne pārdošanas līgumā nebija norādītas skaitļos izsakāmas sabiedrisko pakalpojumu saistības. Nomas līgumā un pārdošanas līgumā uzņēmumam *AS Tartu Agro* bija tikai noteikts pienākums darboties primārās lauksaimnieciskās ražošanas nozarē un saglabāt noteiktu darbinieku skaitu.

(482) Turklāt Igaunijas iestādes nav apgalvojušas un arī nekas cits neliecina, ka uzņēmumam *AS Tartu Agro* kopš 2004. gada būtu bijušas konkrētas sabiedrisko pakalpojumu saistības.

(483) Turklāt primārā lauksaimnieciskā ražošana Igaunijā notiek tirgus apstākļos. Konkrētāk, lauksaimniecības zemes noma ir saistīta ar saimniecisku darbību. Attiecībā uz apgalvojumiem par *AS Tartu Agro* nozīmi ESAO prasībām atbilstošu sēklu pavairošanā, mācībās un testēšanā (228.–230. apsvērums) jānorāda, ka šie mērķi nebija skaidri definētas sabiedrisko pakalpojumu saistības. Turklāt iespējamā kompensācija, kas par šiem pakalpojumiem piešķirta par tirgus cenu zemākas nomas maksas veidā, jo īpaši, sasaistot nomas maksu ar vienoto platībmaksājumu (80. apsvērums), nav aprēķināta un noteikta objektīvā un pārredzamā veidā. Pie tam, lai gan preces vai pakalpojumi, kas saistīti ar sēklām, testēšanu vai pētniecību, tika finansēti, pārdodot subjektu, kas gūst labumu no nomas līguma par cenu, kura ir zemāka par tirgus vērtību, šie pakalpojumi netika iegādāti pārredzamā un nediskriminējošā konkursa procedūrā (5.2.3.1. iedaļa).

([83]) OV C 28, 1.2.2000., 2. lpp.

([84]) Tiesas 2000. gada 19. septembra spriedums *Vācija/Komisija*, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, 30. punkts, Tiesas 2011. gada 9. jūnija spriedums *Comitato "Venezia vuole vivere"/Komisija*, apvienotās lietas C-71/09 P, C-73/09 P un C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, 136. punkts, un Pirmās instances tiesas 1995. gada 8. jūnija spriedums *Siemens/Komisija*, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, 48. punkts.

([85]) OV C 319, 27.12.2006., 1. lpp.

([86]) OV C 204, 1.7.2014., 1. lpp. Grozījumi izdarīti ar paziņojumiem, kas publicēti OV C 390, 24.11.2015., 4. lpp., OV C 139, 20.4.2018., 3. lpp., un OV C 403, 9.11.2018., 10. lpp.

([87]) OV C 485, 21.12.2022., 1. lpp.

(484) Katrā ziņā nav pietiekami pierādīts, ka pasākumi bija nepieciešami, lai sasniegtu kādus kopīgu interešu mērķus, un samērīgi. Igaunija nav izvirzījusi nekādus argumentus par saderību, un katrā ziņā attiecīgie pasākumi ir uzskatāmi par darbības atbalstu. Tāpēc Komisija nav radusi nekādu pamatu atzīt atbalstu par saderīgu ar iekšējo tirgu, ņemot vērā LESD 107. panta 3. punktu.

(485) Tāpēc Komisija secina, ka tas, ka ministrija iznomāja zemi uzņēmumam *AS Tartu Agro*, ir valsts atbalsts (5.2.6. iedaļa) un ka tas ir nelikumīgs (5.3. iedaļa) un nesaderīgs (484. apsvērums) ar iekšējo tirgu, pamatojoties uz LESD 107. panta 1. punktu.

5.5. **Atgūšana**

(486) Saskaņā ar LESD un Savienības tiesu iedibināto judikatūru gadījumā, ja Komisija ir konstatējusi, ka atbalsts nav saderīgs ar iekšējo tirgu, tai ir tiesības lemt par to, ka attiecīgajai dalībvalstij šis atbalsts ir jāmaina vai jāatceļ ([88]). Tāpat Savienības tiesas ir pastāvīgi lēmušas, ka dalībvalstij pienākumu atcelt atbalstu, ko Komisija uzskata par nesaderīgu ar iekšējo tirgu, nosaka, lai atjaunotu iepriekšējo stāvokli ([89]).

(487) Šajā saistībā Savienības tiesas ir noteikušas, ka minētais mērķis ir sasniegts, kad saņēmējs ir atmaksājis nelikumīgi piešķirtās atbalsta summas un tādējādi zaudējis priekšrocību, kas tam bijusi iekšējā tirgū attiecībā pret konkurentiem, un ir atjaunots stāvoklis, kāds bija pirms atbalsta izmaksāšanas ([90]).

(488) Ievērojot šo judikatūru, Regulas (ES) 2015/1589 16. panta 1. punktā noteikts, ka tad, "[k]ad nelikumīga atbalsta gadījumos tiek pieņemti negatīvi lēmumi, Komisija izlemj, ka attiecīgā dalībvalsts veic visus vajadzīgos pasākumus, lai atgūtu atbalstu no saņēmēja".

(489) Tādējādi, ņemot vērā to, ka attiecīgie pasākumi tika īstenoti, pārkāpjot LESD 108. panta 3. punktu, un ir uzskatāmi par nelikumīgu un nesaderīgu atbalstu, šo atbalstu atgūst, lai atjaunotu stāvokli, kāds iekšējā tirgū bija pirms atbalsta piešķiršanas.

(490) Ņemot vērā 489. apsvērumu un to, ka Igaunijas iestādes ir veikušas atgūšanu, pamatojoties uz sākotnējo lēmumu, Igaunijas iestādēm ir jāievēro savs nogaidīšanas pienākums un jānosaka, vai jau atgūtā summa atbilst visam nelikumīgajam un nesaderīgajam atbalstam ar procentiem vai arī ir nepieciešama turpmāka atgūšana vai stāvokļa atjaunošana.

(491) No iepriekš minētā izriet, ka Igaunijai 29. un 239. apsvērumā paskaidroto iemeslu un 498. apsvērumā izdarītā secinājuma dēļ ir jāatgūst visas summas, kas nav atgūtas no *AS Tartu Agro* iepriekšējā atgūšanā par laiku no noilguma termiņa pārtraukšanas brīža, t. i., 2004. gada 14. augusta (sk. 5.5.1. iedaļu), līdz 2019. gada 31. decembrim.

5.5.1. *Noilguma termiņš*

(492) Regulas (ES) 2015/1589 17. pantā ir noteikts, ka uz Komisijas tiesībām atgūt atbalstu attiecas 10 gadu noilguma termiņš (turpmāk "noilguma termiņš").

(493) Regulas (ES) 2015/1589 17. pantā ir arī noteikts, ka visas darbības attiecībā uz nelikumīgu atbalstu, kuras veic Komisija vai dalībvalsts pēc Komisijas lūguma, pārtrauc noilguma termiņu.

([88]) 1973. gada 12. jūlija spriedums *Komisija/Vācija*, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, 13. punkts.
([89]) 1990. gada 21. marta spriedums *Beļģija/Komisija*, C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, 66. punkts.
([90]) 1999. gada 17. jūnija spriedums, *Beļģija/Komisija*, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, 64. un 65. punkts.

(494) Noilguma termiņš sākas dienā, kad nelikumīgais atbalsts piešķirts saņēmējam ([91]). Jānorāda, ka Regulas (ES) 2015/1589 17. pantā paredzētais 10 gadu noilguma termiņš "nekādā ziņā nepauž vispārēju principu, saskaņā ar kuru jaunu atbalstu pārveido par pastāvošu atbalstu, tas tikai liedz atgūt konstatētu atbalstu, kas pastāvējis vairāk nekā 10 gadus pirms Komisijas pirmās iejaukšanās" ([92]). No tā izriet, ka saskaņā ar Regulas (ES) 2015/1589 17. pantu Komisija varētu uzdot atgūt tikai tādu atbalstu, ko saņēmējs izmantojis 10 gadu laikā pirms Komisijas pirmās darbības.

(495) Attiecīgo pasākumu kontekstā ministrija un *AS Tartu Agro* noslēdza lauksaimniecības zemes nomas līgumu 2000. gada 16. novembrī (28. apsvēruma a) punkts), un tas joprojām ir spēkā. Tomēr par nosacījumiem, kas nosaka nomas maksu, tika panākta jauna vienošanās 2005. gada 14. janvārī, 2007. gada 21. martā un 2009. gada 12. maijā. Turklāt 2020. gada 29. decembrī Igaunija vienpusēji palielināja nomas maksu (sk. 81. apsvērumu).

(496) Nelikumīgais atbalsts tika nodots *AS Tartu Agro* rīcībā, kad kopš dienas, kad Igaunija pievienojās Eiropas Savienībai, uzņēmumam *AS Tartu Agro* tika nodrošināta iznomātā zeme par cenu, kas bija zemāka par tirgus cenu, t. i., divreiz gadā – 1. jūlijā un 1. decembrī –, kad bija jāveic nomas maksas maksājums, kas bija mazāks par tirgus cenu.

(497) Komisija par attiecīgajiem pasākumiem pirmo reizi sazinājās ar Igaunijas iestādēm pēc tam, kad 2014. gada 24. jūlijā bija saņēmusi sūdzību, proti, 2014. gada 14. augustā, kad Komisija pārsūtīja sūdzību Igaunijas iestādēm un aicināja tās iesniegt informāciju un piezīmes par sūdzības iesniedzēja apgalvojumiem. Tādējādi noilguma termiņš tika pārtraukts 2004. gada 14. augustā ar Komisijas 2014. gada 14. augusta rīcību.

(498) Tāpēc ir jāatgūst nelikumīgais un nesaderīgais atbalsts, ko *AS Tartu Agro* saņēma no 2004. gada 14. augusta līdz 2019. gada 31. decembrim.

(499) Atgūstamajai summai pieskaita procentus, kas aprēķināti saskaņā ar Komisijas Regulas (EK) Nr. 794/2004 ([93]) V nodaļu, no dienas, kad atbalsts nodots saņēmēja rīcībā, līdz pilnīgai atgūšanai (turpmāk "atgūšanas procenti").

5.5.2. *Savienības tiesību vispārējie principi*

(500) Saistībā ar attiecīgajiem pasākumiem Komisija uzskata, ka *AS Tartu Agro* apgalvojumi, ka atbalsta atgūšana būtu pretrunā Savienības tiesību vispārējiem principiem ([94]), proti, tiesiskās paļāvības principam un juridiskās noteiktības principam, ir nepamatoti. Tiesiskās paļāvības aizsardzības princips attiecas uz visām personām, kurām ir radusies pamatota un racionāla paļāvība pēc precīzas, beznosacījumu un saskanīgas garantijas saņemšanas no Eiropas Savienības kompetentās iestādes ([95]).

(501) Pirmkārt, Komisija norāda, ka tai nav rīcības brīvības atteikties no nelikumīgā atbalsta atgūšanas.

([91]) Tiesas 2023. gada 12. janvāra spriedums *Dobeles HES*, C-702/20 un C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, 108.–111. punkts.
([92]) Vispārējās tiesas 2002. gada 30. aprīļa spriedums *Government of Gibraltar/Eiropas Kopienu Komisija*, T-195/01 un T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, 13. punkts.
([93]) Komisijas Regula (EK) Nr. 794/2004 (2004. gada 21. aprīlis), ar ko īsteno Padomes Regulu (ES) 2015/1589, ar ko nosaka sīki izstrādātus noteikumus Līguma par Eiropas Savienības darbību 108. panta piemērošanai (OV L 140, 30.4.2004., 1. lpp., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).
([94]) Regulas (ES) 2015/1589 16. pants.
([95]) Sk. Tiesas 2011. gada 24. marta spriedumu *ISD Polska u. c./Komisija*, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, 123. punkts un tajā minētā judikatūra.

(502) Otrkārt, attiecībā uz Igaunijas pievienošanos ES un valsts atbalsta noteikumu izpildi Igaunijā Komisija norāda, ka tiesiskās paļāvības principu nevar paplašināt tiktāl, ka tas vispārēji liedz piemērot jaunu noteikumu tādu situāciju vēlākām sekām, kas radušās iepriekšējā noteikuma pastāvēšanas laikā ([96]). Turklāt, kā norādīts 468. un 469. apsvērumā, pasākumus, kas veikti pirms Igaunijas pievienošanās, uzskata par pastāvošu atbalstu tikai tad, ja tie atbilst Regulas (ES) 2015/1589 1. panta b) punkta nosacījumiem. Šie nosacījumi ir zināmi, skaidri, precīzi, stabili, noteikti un paredzami. Tāpēc Komisija secina, ka Igaunijas pievienošanās ES nerada tiesisko paļāvību vai juridisko noteiktību, kas liegtu Komisijai atgūt atbalstu.

(503) Turklāt Komisija uzskata, ka, ņemot vērā līguma neierastās iezīmes, proti, 25 gadu termiņu bez indeksācijas nosacījuma un 62. un 64. apsvērumā minētos nosacījumus, *AS Tartu Agro* būtu bijis jāņem vērā iespēja, ka nomas līgums sniedz priekšrocību, kas atšķiras no normālajiem tirgus apstākļiem. Jo īpaši, ņemot vērā *AS Tartu Agro* pausto apgalvojumu, ka nomas līgums tika noslēgts un ir saderīgs tāpēc, ka uzņēmums Igaunija ir stratēģiski svarīgs (191. apsvērums), *AS Tartu Agro* būtu bijis jāņem vērā, ka atbalsta saderību var novērtēt tikai Komisija, bet par atbalstu netika paziņots.

(504) Treškārt, attiecībā uz *AS Tartu Agro* apgalvojumu, ka kavēšanās ar galīgā lēmuma pieņemšanu šajā lietā varētu radīt *AS Tartu Agro* tiesisko paļāvību, kas liegtu Komisijai atgūt atbalstu, Komisija norāda, ka tā ar Igaunijas iestādēm par šiem pasākumiem sazinājās 2014. gada 14. augustā pēc sūdzības saņemšanas 2014. gada 24. jūlijā, pasākumiem nevienā brīdī nav piešķirta iepriekšēja Komisijas atļauja ([97]), tie attiecas uz nozari, kura ir neaizsargāta pret konkurences izkropļojumiem, jo tajā darbojas galvenokārt MVU, un kurā Komisija kopš sākotnējā nomas līguma ir izstrādājusi pamatnostādnes (476. apsvērums), pasākumi attiecas uz darbības atbalstu, kas *prima facie* nav saderīgs ar iekšējo tirgu, un Komisija pauda šaubas lēmumā par procedūras sākšanu. Tāpēc *AS Tartu Agro* nevar pārliecinoši apgalvot, ka tam esot bijis pamatots iemesls uzskatīt, ka Komisijai šaubu nav. Turklāt saskaņā ar judikatūru ([98]) tas vien, ka kopš sākotnējā nomas līguma līdz Komisijas lēmumam sākt izmeklēšanu ir pagājis ilgs laiks, pats par sevi nevar šo pasākumu objektīvi padarīt par pastāvošu atbalstu, ja tas ir atbalsts.

(505) Ņemot vērā 500.–504. apsvērumu, Komisija secina, ka atgūšana nav pretrunā Savienības tiesību vispārējiem principiem.

5.5.3. *Priekšrocības skaitliskais apmērs*

(506) Saskaņā ar Regulas (ES) 2015/1589 16. panta 1. punktu Igaunijai ir jāveic visi vajadzīgie pasākumi, lai atgūtu atbalstu no *AS Tartu Agro*. Igaunijas iestādēm ir skaitliski jānosaka:

a) atgūstamais atbalsts, pamatojoties uz lēmumā izklāstīto metodiku (5.5.4. iedaļa), un

b) precīza procentu summa, kas jāatgūst par laiku no dienas, kad atbalsts tika darīts pieejams *AS Tartu Agro*, līdz tā atgūšanai.

(507) Kā secināts 5.2.6. iedaļā, 28. apsvērumā minētie pasākumi nodrošina priekšrocību, jo nomas maksa ir bijusi zemāka par atsauces cenu (422. apsvērums).

(508) Lai gan nomas maksa ir jāmaksā divreiz gadā, priekšrocību var izteikt skaitliski par katru gadu (sk. 421. apsvērumu).

([96]) Tiesas 2008. gada 11. decembra spriedums *Komisija/Freistaat Sachsen*, C-334/07 P, ECLI:EU:C:2008:709, 43. punkts, Tiesas 1987. gada 14. janvāra spriedums *Vācija/Komisija*, C-278/84, ECLI:EU:C:1987:2, 36. punkts, un Tiesas 1988. gada 20. septembra spriedums *Spānija/Padome*, C-203/86, ECLI:EU:C:1988:420, 19. punkts.

([97]) Sk. Tiesas 1997. gada 20. marta spriedumu *Land Rheinland-Pfalz/Alcan Deutschland*, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, 25. punktu, un Tiesas 2011. gada 8. decembra spriedumu *France Télécom/Komisija*, C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, 58.–60. punktu.

([98]) Vispārējās tiesas 2002. gada 30. aprīļa spriedums *Government of Gibraltar/Eiropas Kopienu Komisija*, T-195/01 un T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, 129. punkts.

(509) Noilguma termiņš tika pārtraukts 2004. gada 14. augustā ar Komisijas rīcību minētajā datumā (497. apsvērums). Tāpēc Igaunijai ir jāatgūst atbalsts, ko *AS Tartu Agro* saņēma no 2004. gada 14. augusta līdz 2019. gada 31. decembrim (sk. 29. un 240. apsvērumu).

(510) Turklāt, skaitliski izsakot priekšrocības maksājumus, kas veikti pirms 2011. gada 1. janvāra – datuma, kad Igaunija kļuva par eurozonas dalībnieci–, maksājumi jāpārrēķina euro vērtībās pēc atbilstoša maiņas kursa, t. i., Komisijas oficiālā mēneša norēķinu kursa, kāds bija darījuma veikšanas brīdī ([99]).

(511) Priekšrocība skaitliski jāizsaka, pamatojoties uz gada starpību starp nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību un *AS Tartu Agro* faktiski samaksāto gada nomas maksu. Korekcijas un pārveidojumi, kas minēti 390. un 415. apsvērumā, ir jāveic pirms starpības aprēķināšanas.

(512) Skaidrības labad Komisija attiecībā uz *AS Tartu Agro* apgalvojumiem norāda, ka nav jāveic šādas korekcijas:

a) samaksātajai nomas maksai nav jāpieskaita pienākums maksāt zemes nodokli (5.2.3.3.2.6.3. iedaļa);

b) nav jāpieskaita uzturēšanas izdevumu saistības, t. i., pienākums segt gada uzturēšanas izdevumus, kas minēti 68. apsvēruma b) punktā (5.2.3.3.2.6.4. iedaļa), un

c) nav jāpieskaita neviens ieguldījums, kas veikts citu iemeslu, nevis ieguldījumu saistību dēļ.

(513) 2004. gada tirgus cenai jābūt balstītai uz *Uus Maa* ziņojuma aplēsi (sk. 128. apsvēruma b) punktu, 331., 332. un 404. apsvērumu). Pat ja Komisija piemēro saprātīgu, konsekventu un piesardzīgu pieeju, kā paskaidrots 404. un 428. apsvērumā, tirgus atsauces maksa ir 10 EUR par hektāru.

(514) 2004. gada atbilstošā nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība, joprojām ievērojot saprātīgu, konsekventu un piesardzīgu pieeju, jāsamazina par 20 %, ņemot vērā maksimālo vērtēšanas precizitātes diapazonu (410. apsvērums). Gada priekšrocība ir starpība starp:

a) *AS Tartu Agro* faktiski samaksāto gada nomas maksu saskaņā ar 511. apsvērumu un

b) nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību saskaņā ar 513. un 517. apsvērumu.

(515) Nākamajā tabulā (sk. 21. tabulu) parādīta gada priekšrocība 2004. gadā saskaņā ar 506.–518. apsvērumu.

21. tabula

2004. gada priekšrocības aprēķina atspoguļojums

Gads	Samaksātā nomas maksa	Ieguldījumu saistības, ko *AS Tartu Agro* faktiski samaksājis	Tirgus atsauces maksa (EUR/ha) (*Uus Maa* ziņojums)	Hektāri (zeme, par ko var saņemt KLP atbalstu)	Tirgus atsauces vērtība (EUR/ha) (*Uus Maa* ziņojums)	Starpība
	A (85. apsvērums)	B (99. apsvērums)	C = D * 0,8 * E	D (87. apsvērums)	E (331. apsvērums)	F = C – (A + B)
2004	[…]	[…]	23 367,84	2 920,98	10,00	[…]

([99]) Eiropas Komisijas oficiālais EUR/EEK mēneša norēķinu kurss kopš 1999. gada februāra ir 15,6466.

(516) Par laiku no 2005. gada atbilstošā nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība ir jābalsta uz realizētajām zemes nomas cenām, kuru pamatā saskaņā ar 335. apsvērumu ir Zemes pārvaldes dati, kā parādīts 110. apsvērumā. Lai gan Komisija pasākumu novērtēšanai ir sistemātiski izvēlējusies piesardzīgu pieeju (sk., piem., 346. un 388. apsvērumu), Zemes pārvaldes datos uzrādītās vērtības ir jāsamazina par 10 %, lai nodrošinātu, ka tiek uzskatīts, ka priekšrocību rada tikai acīmredzama kļūda nomas cenā, ņemot vērā to, ka jaunākajā eksperta ziņojumā – *Domus* ziņojumā – ir norādīts, ka tā vērtējuma precizitāte ir ± 10 % (apsvēruma b) punkts). Komisija uzskata, ka, tā kā nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība nav balstīta uz teorētisku cenu, bet gan uz atklātas un beznosacījumu publiskas konkursa procedūras cenām (314. apsvērums), iepriekš minētā tirgus atsauces maksas variācija ir jāpieļauj.

(517) Sākot no 2005. gada, atbilstošā nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība:

a) iepriekš paskaidroto iemeslu dēļ jāsamazina par 10 % (sk. 516. apsvērumu) un

b) kopš 2005. gada ik pēc pieciem gadiem jānosaka nākamajiem pieciem gadiem, t. i., gada koriģētā nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtība ir jāaprēķina 2005., 2010. un 2015. gadam.

(518) Gada priekšrocība ir starpība starp:

a) *AS Tartu Agro* faktiski samaksāto gada nomas maksu saskaņā ar 511. apsvērumu un

b) nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību saskaņā ar 513. un 517. apsvērumu.

Nākamajā tabulā (sk. 22. tabulu) parādīta gada priekšrocība 2005.–2019. gadā saskaņā ar 506.–518. apsvērumu.

22. tabula

Gada priekšrocības aprēķina 2005.–2019. gadam atspoguļojums

Gads	Samaksātā nomas maksa	Ieguldījumu saistības, ko *AS Tartu Agro* faktiski samaksājis	Tirgus atsauces maksa (EUR/ha) (Zemes pārvaldes dati)	Hektāri (par ko var saņemt KLP atbalstu)	Tirgus atsauces vērtība (EUR/ha) (Zemes pārvaldes dati) Nosaka ik pēc pieciem gadiem	Starpība
	A (85.apsvērums)	B (99. apsvērums)	C = D * 0,9 * E	D (87. apsvērums)	E (111. apsvērums)	F = C – (A + B)
2005	[…]	[…]	91 813,23	[…]	34,60	[…]
2006	[…]	[…]	90 673,50	[…]	34,60	[…]
2007	[…]	[…]	90 673,31	[…]	34,60	[…]
2008	[…]	[…]	90 607,62	[…]	34,60	[…]
2009	[…]	[…]	90 596,67	[…]	34,60	[…]
2010	[…]	[…]	95 893,89	[…]	36,58	[…]
2011	[…]	[…]	95 196,37	[…]	36,58	[…]
2012	[…]	[…]	95 557,57	[…]	36,58	[…]
2013	[…]	[…]	95 357,44	[…]	36,58	[…]
2014	[…]	[…]	95 811,94	[…]	36,58	[…]
2015	[…]	[…]	283 772,68	[…]	107,63	[…]
2016	[…]	[…]	283 776,22	[…]	107,63	[…]
2017	[…]	[…]	283 874,02	[…]	107,63	[…]
2018	[…]	[…]	283 489,13	[…]	107,63	[…]
2019	[…]	[…]	282 979,50	[…]	107,63	[…]

(519) Saskaņā ar Regulas (ES) 2015/1589 16. panta 2. punktu atgūšanas procenti jāaprēķina no dienas, kad atbalsts nodots saņēmēja rīcībā, līdz tā faktiskai atgūšanai. Atbalsts tika darīts pieejams *AS Tartu Agro* divas reizes gadā, proti, katra gada 1. jūlijā un 1. decembrī, jo nomas maksājums bija jāveic minētajos datumos (sk. 496. apsvērumu).

5.5.4. *Atgūstamās summas skaitliskās noteikšanas metodika*

(520) Igaunijas iestādēm atgūstamā summa, kā parādīts 5.5.3. iedaļā, jāaprēķina, pamatojoties uz gada starpību starp atbilstošo nomas maksu tirgus cenas atsauces vērtību un *AS Tartu Agro* faktiski samaksāto nomas maksu, pēc šādas formulas:

$$\sum_{n=2005}^{n.\ max\ 2025} (a\ x\ MpL_n x\ haC_n - (Rp_n\ ))$$

kur attiecībā uz 2004. gadu:

a) MpL_n saskaņā ar 322. apsvērumu ir uz atbilstošo tirgus cenas aplēsi balstītais vidējais rādītājs *Uus Maa* ziņojumā (EUR/ha);

b) haC_n saskaņā ar 339. apsvērumu ir 87. apsvērumā norādītais to nomāto hektāru skaits, par kuriem varēja saņemt KLP atbalstu 2004. gadā;

c) *a* saskaņā ar 416. un 513. apsvērumu ir 0,80 koeficients, kas vajadzīgs, lai ņemtu vērā vērtējumu precizitātes maksimālo diapazonu;

d) Rp_n ir *AS Tartu Agro* faktiski veiktais nomas maksas maksājums, kas koriģēts saskaņā ar 390. un 415. apsvērumu, ieskaitot ieguldījumu saistības, ko 2004. gadā *AS Tartu Agro* faktiski finansējis un kas parādītas 99. apsvērumā;

visbeidzot, tā kā noilguma termiņa dēļ atgūšanu par 2004. gadu var īstenot tikai par laiku no 2004. gada 14. augusta, summa būtu jāaprēķina proporcionāli aptvertajiem mēnešiem;

kur attiecībā uz 2005.–2019. gadu:

a) MpL_n saskaņā ar 322. apsvērumu ir uz atbilstošo tirgus cenas aplēsi balstītais vidējais rādītājs, kura pamatā ir Zemes pārvaldes medianālās lietošanas maksas (EUR/ha) visos apriņķos, kas parādītas 111. apsvērumā, un kurš tiek noteikts ik pēc pieciem gadiem kopš 2005. gada, līdz Igaunija pasākumus ir izbeigusi;

b) haC_n saskaņā ar 339. apsvērumu ir 87. apsvērumā parādītais to nomāto hektāru skaits, par kuriem varēja saņemt KLP atbalstu konkrētā n gadā kopš 2005. gada;

c) *a* saskaņā ar 513. apsvērumu ir 0,90 koeficients, kas vajadzīgs, lai nodrošinātu, ka tiek uzskatīts, ka priekšrocību rada tikai acīmredzama kļūda nomas maksā;

d) Rp_n ir *AS Tartu Agro* faktiski veiktais nomas maksas maksājums, kas koriģēts saskaņā ar 390. un 415. apsvērumu, ieskaitot ieguldījumu saistības, ko konkrētā n gadā *AS Tartu Agro* faktiski finansējis un kas parādītas 99. apsvērumā.

6. **SECINĀJUMS**

(521) Igaunijas Republika pasākumus attiecīgajā lietā (28. apsvērums) ir īstenojusi nelikumīgi, pārkāpjot LESD 108. panta 3. punktu (469. apsvērums).

(522) Atbalsts, kas izpaužas kā lauksaimniecības zemes iznomāšana uzņēmumam *AS Tartu Agro* par nomas maksu, kura ir zemāka par tirgus cenu, nav saderīgs ar iekšējo tirgu (485. apsvērums) un ir jāatgūst par laiku no 2004. gada 14. augusta līdz 2019. gada 31. decembrim (497. un 509. apsvērums) kopā ar atgūšanas procentiem (499. apsvērums).

(523) Precīza atbalsta summa, kas jāatgūst no *AS Tartu Agro*, ir jānosaka Igaunijas iestādēm sadarbībā ar Komisiju atgūšanas procedūras ietvaros,

IR PIEŅĒMUSI ŠO LĒMUMU.

1. pants

Valsts atbalsts, ko Igaunijas Republika ir īstenojusi no 2004. gada 14. augusta līdz 2019. gada 31. decembrim, iznomājot uzņēmumam *AS Tartu Agro* lauksaimniecības zemi par nomas maksu, kura ir zemāka par tirgus cenu, un kas ir īstenots nelikumīgi, pārkāpjot Līguma par Eiropas Savienības darbību 108. panta 3. punktu, nav saderīgs ar iekšējo tirgu.

2. pants

Igaunijas Republika atgūst no *AS Tartu Agro* 1. pantā minēto atbalstu.

3. pants

Atgūstamajām summām pieskaita procentus no dienas, kad minētās summas tika nodotas *AS Tartu Agro* rīcībā, līdz to faktiskajai atgūšanai. Procentus par atgūstamo summu aprēķina pēc salikto procentu formulas saskaņā ar grozītās Regulas (EK) Nr. 794/2004 V nodaļu.

4. pants

Šā lēmuma 1. pantā minētā pasākuma ietvaros piešķirto atbalstu atgūst nekavējoties un efektīvi.

5. pants

Igaunijas Republika nodrošina, ka šis lēmums tiek īstenots četros mēnešos no tā paziņošanas dienas.

6. pants

Divos mēnešos pēc šā lēmuma paziņošanas dienas Igaunijas Republika iesniedz šādu informāciju:

a) kopējā no saņēmēja atgūstamā summa (pamatsumma un atgūšanas procenti);

b) sīks to pasākumu apraksts, kas jau veikti un ko plānots veikt, lai izpildītu šo lēmumu, un

c) dokumenti, kas apliecina, ka saņēmējam ir uzdots atmaksāt atbalstu.

7. pants

Igaunijas Republika turpina informēt Komisiju par šā lēmuma īstenošanas nolūkā veikto valsts pasākumu gaitu, līdz 1. pantā minētā atbalsta atgūšana ir pabeigta. Igaunijas Republika pēc vienkārša Komisijas pieprasījuma nekavējoties iesniedz informāciju par pasākumiem, kas jau veikti un ko plānots veikt, lai izpildītu šo lēmumu. Tā sniedz arī sīku informāciju par atbalsta un atgūšanas procentu summām, kas jau ir atgūtas no saņēmēja.

8. pants

Šis lēmums ir adresēts Igaunijas Republikai.

Komisija var publicēt atbalsta un atgūšanas procentu summas, kas atgūtas, piemērojot šo lēmumu, neskarot Padomes Regulas (ES) 2015/1589 30. pantu.

Ja lēmumā ir konfidenciāla informācija, ko nevajadzētu publicēt, informējiet par to Komisiju piecpadsmit darbdienu laikā no saņemšanas dienas. Ja Komisija līdz minētajam termiņam nesaņems pamatotu lūgumu, tiks uzskatīts, ka piekrītat šā lēmuma pilna teksta publicēšanai. Šāds lūgums, kurā norādīta attiecīgā informācija, jānosūta elektroniski uz šādu adresi:

European Commission
Directorate-General Competition
State Aid Greffe
B-1049 Brussels
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Briselē, 2024. gada 25. novembrī

Komisijas vārdā –
priekšsēdētājas izpildvietniece
Margrethe VESTAGER