2025/1270

2.7.2025

ROZHODNUTIE KOMISIE (EÚ) 2025/1270

z 25. novembra 2024

o opatreniach týkajúcich sa údajnej neoprávnenej pomoci SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) poskytnutej spoločnosti Tartu Agro AS, ktoré zaviedlo Estónsko

[oznámené pod číslom C(2024) 8047]

(Iba anglické znenie je autentické)

EURÓPSKA KOMISIA,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie, a najmä na jej článok 108 ods. 2 prvý pododsek,

po vyzvaní zainteresovaných strán, aby predložili pripomienky v súlade s uvedenými ustanoveniami ([1]), a so zreteľom na tieto pripomienky,

keďže:

1. POSTUP

(1) V sťažnosti podanej Komisii 24. júla 2014 bola Komisia informovaná, že ministerstvo pre záležitosti vidieka (predtým estónske ministerstvo poľnohospodárstva, v súčasnosti ministerstvo regionálnych záležitostí a poľnohospodárstva) (ďalej len „ministerstvo“) údajne poskytlo spoločnosti Tartu Agro AS neoprávnenú štátnu pomoc. Komisia sťažnosť zaevidovala 28. júla 2014.

(2) Podľa sťažovateľa ministerstvo od začiatku nájomnej zmluvy v roku 2000 poskytovalo spoločnosti Tartu Agro AS neoprávnenú štátnu pomoc prostredníctvom prenájmu poľnohospodárskej pôdy v kraji Tartu za ceny, ktoré boli nižšie ako trhová sadzba.

(3) Komisia 14. augusta 2014 postúpila sťažnosť estónskym orgánom a vyzvala ich, aby predložili informácie a pripomienky k tvrdeniam sťažovateľa. Estónske orgány odpovedali 3. októbra 2014.

(4) Listom z 27. februára 2017 Komisia informovala Estónsko, že sa v uvedenej veci rozhodla začať konanie stanovené v článku 108 ods. 2 Zmluvy o fungovaní Európskej únie (ďalej len „ZFEÚ“) (ďalej len „formálne vyšetrovacie konanie“).

(5) Rozhodnutie Komisie o začatí formálneho vyšetrovacieho konania bolo uverejnené v *Úradnom vestníku Európskej únie* ([2]) (ďalej len „rozhodnutie o začatí konania“) ([3]) a Komisia vyzvala zainteresované strany, aby predložili svoje pripomienky do jedného mesiaca od dátumu uverejnenia rozhodnutia o začatí konania.

(6) Estónske orgány predložili svoje pripomienky 21. apríla 2017.

(7) Komisia takisto dostala od zainteresovaných strán dva súbory pripomienok. Tieto pripomienky boli 10. mája 2017 a 12. mája 2017 postúpené estónskym orgánom. Estónske orgány zaslali svoje pripomienky 28. júna 2018.

(8) Sťažovateľ predložil 11. júna 2017 dodatočné pripomienky v piatich prílohách. Keďže tri z týchto príloh nebolo možné otvoriť, sťažovateľ ich opätovne predložil 19. júna 2017. Tieto pripomienky boli 3. júla 2017 postúpené estónskym orgánom. Estónske orgány predložili svoje pripomienky 21. júla 2017.

(9) Spoločnosť Tartu Agro AS sa obrátila na Komisiu listom z 30. augusta 2017. Komisia odpovedala listom 11. septembra 2017.

([1]) Ú. v. EÚ C 103, 1.4.2017, s. 4.
([2]) Ú. v. EÚ C 103, 1.4.2017, s. 4.
([3]) Rozhodnutie Komisie C(2017)1286 final z 27. februára 2017 (Ú. v. EÚ C 103, 1.4.2017, s. 4).

(10) Sťažovateľ sa obrátil na Komisiu listom 9. januára 2018, 30. januára 2019 a 14. júla 2019. Komisia odpovedala listom 7. februára 2018, 1. marca 2019 a 17. júla 2019.

(11) Dňa 7. februára 2019 sa uskutočnila telekonferencia s estónskymi orgánmi.

(12) Komisia 15. februára 2019 zaslala estónskym orgánom žiadosť o dodatočné informácie, na ktorú estónske orgány odpovedali listom zo 17. apríla 2019.

(13) Dňa 24. januára 2020 Komisia prijala svoje prvé konečné rozhodnutie, v ktorom konštatovala, že Estónsko neoprávnene poskytlo spoločnosti Tartu Agro AS štátnu pomoc vo forme prenájmu poľnohospodárskej pôdy za cenu nižšiu ako trhovú, čím porušilo článok 108 ods. 3 ZFEÚ (ďalej len „pôvodné rozhodnutie“) ([4]).

(14) Komisia dospela k záveru, že okrem nájomného, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila, sa za súčasť nájomného malo považovať aj 50 % investícií do melioračného systému a 100 % ročných daní z nehnuteľností. Komisia použila odhad trhovej ceny, ktorý bol priemerom cenového rozpätia odhadnutého v znaleckom posudku externého odborníka (posudok spoločnosti Uus Maa) a údajov Estónskeho štatistického úradu v závislosti od časového obdobia.

(15) V pôvodnom rozhodnutí sa dospelo k záveru, že Estónsko by malo opatrenie ukončiť a od spoločnosti Tartu Agro AS poskytnutú pomoc vymôcť, ak táto pomoc nebola poskytnutá na konkrétny projekt, ktorý v čase poskytnutia spĺňal všetky podmienky nariadení o skupinovej výnimke, nariadenia *de minimis* či schémy pomoci schválenej Komisiou (odôvodnenie 17 pôvodného rozhodnutia). Estónske orgány vykonali pôvodné rozhodnutie. Konkrétne neoprávnená pomoc bola vymožená a estónske orgány 29. decembra 2020 zvýšili nájomné podľa metodiky stanovenej v pôvodnom rozhodnutí so spätnou účinnosťou od 1. januára 2020.

(16) Všeobecný súd 13. júla 2021 zrušil pôvodné rozhodnutie v celom rozsahu ([5]) (ďalej len „rozsudok Všeobecného súdu“).

(17) Dňa 29. septembra 2022 estónske orgány zaslali Komisii list týkajúci sa rozsudku Všeobecného súdu. Komisia estónskym orgánom odpovedala 7. októbra 2022.

(18) Dňa 13. októbra 2022 estónske orgány zaslali odpoveď na list Komisie zo 7. októbra 2022 listom z 12. októbra 2022. Komisia estónskym orgánom odpovedala 16. novembra 2022.

(19) Dňa 22. novembra 2022 zaslala spoločnosť Tartu Agro AS Komisii list, v ktorom vyjadrila svoje stanoviská k rozsudku Všeobecného súdu a k metóde vyčíslenia výhody. Dňa 14. decembra 2022 Komisia odpovedala spoločnosti Tartu Agro AS, uvedený list postúpila estónskym orgánom a požiadala estónske orgány o pripomienky. Ďalej 22. decembra 2022 Komisia požiadala estónske orgány o dodatočné informácie. Estónske orgány poskytli svoje pripomienky 6. februára 2023 listom z 3. februára 2023. Dňa 17. apríla 2023 spoločnosť Tartu Agro AS zaslala Komisii list a vyjadrila svoje stanoviská a pripomienky k pripomienkam predloženým estónskymi orgánmi 6. februára 2023.

(20) Dňa 5. júna 2023 útvary Komisie požiadali estónske orgány, aby potvrdili, že ich list zo 6. februára 2023 neobsahuje dôverné informácie. Dňa 13. júna 2023 estónske orgány odpovedali Komisii a potvrdili, že nimi predložené pripomienky neobsahujú dôverné informácie.

(21) Dňa 26. júna 2023 útvary Komisie postúpili list estónskych orgánov zo 6. februára 2023 spoločnosti Tartu Agro AS. Dňa 25. júla 2023 spoločnosť Tartu Agro AS odpovedala na list Komisie z 26. júna 2023 a požiadala o stretnutie s orgánmi Komisie.

([4]) Rozhodnutie Komisie (EÚ) 2021/104 z 24. januára 2020 o údajnej neoprávnenej pomoci SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) poskytnutej spoločnosti AS Tartu Agro (Ú. v. EÚ L 35, 1.2.2021, s. 2, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) Rozsudok Všeobecného súdu z 13. júla 2022, T-150/20, Tartu Agro/Komisia, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) Dňa 27. septembra 2023 sa uskutočnil konferenčný hovor medzi útvarmi Komisie a spoločnosťou Tartu Agro AS.

(23) Dňa 3. októbra 2023 spoločnosť Tartu Agro AS zaslala prezentáciu, ktorú ústne predniesla počas konferenčného hovoru 27. septembra 2023, v písomnej forme.

(24) Dňa 24. októbra 2023 spoločnosť Tartu Agro AS zaslala Komisii listom pripomienky spolu s doplňujúcimi dokumentmi.

(25) Dňa 16. mája 2024 správny súd v Tallinne zamietol žalobu spoločnosti Tartu Agro AS týkajúcu sa vrátenia vymoženej neoprávnenej pomoci vo veci 3-20-620.

(26) Estónsko sa výnimočne zrieklo svojich práv vyplývajúcich z článku 342 ZFEÚ v spojení s článkom 3 nariadenia Rady č. 1 ([6]) a súhlasilo s tým, že toto rozhodnutie sa prijme a notifikuje v angličtine (ďalej len „rozhodnutie“).

2. OPIS

2.1. Príjemca

(27) Príjemcom je Tartu Agro AS, v súčasnosti súkromná akciová spoločnosť pôsobiaca v sektore poľnohospodárskej prvovýroby a lesného hospodárstva. Produkuje okrem iného mlieko, mäso a obilniny ([7]).

2.2. Opatrenia a rozsah pôsobnosti rozhodnutia

(28) Opatrenia, ktoré Estónsko poskytlo spoločnosti Tartu Agro AS (ďalej len „opatrenia“), zahŕňajú:

a) nájomnú zmluvu uzatvorenú na základe výsledku užšej súťaže (ďalej len „postup verejného obstarávania“), podpísanú 16. novembra 2000 (ďalej len „pôvodná nájomná zmluva“) medzi ministerstvom a spoločnosťou Tartu Agro AS (ďalej spolu len „zmluvné strany“) (odôvodnenie 8 rozhodnutia o začatí konania) na obdobie 25 rokov, konkrétne na základe výhodnej pôvodnej ceny nájomného (ďalej len „nájomné“) a ustanovení týkajúcich sa úprav poplatkov počas trvania zmluvy (ďalej len „pôvodný prenájom pôdy“);

b) opätovne prerokované alebo jednostranne zvýšené zvýhodnené nájomné od 1. mája 2004 (s vylúčením jednostranného a retroaktívneho zvýšenia, o ktorom estónske orgány rozhodli 29. decembra 2020 a ktoré sa uplatňuje od 1. januára 2020 s cieľom vykonať pôvodné rozhodnutie – pozri odôvodnenia 15 a 29) a

c) odchýlky od bežnej trhovej praxe, keď Estónsko uplatnilo ustanovenia pôvodnej nájomnej zmluvy v znení zmien (ďalej len „nájomná zmluva“), konkrétne skutočnosť, že sa ročné zvyšovanie nájomného nepresadzovalo v súlade s nájomnou zmluvou a Estónsko nezvýšilo nájomné, hoci sa pravidlá štátnej pomoci stali v Estónsku po jeho pristúpení k EÚ v roku 2004 záväznými.

(29) Komisia sa domnieva, že rozsah pôsobnosti rozhodnutia o začatí konania, a teda aj tohto rozhodnutia, zahŕňa opatrenia, ktoré prerokovali a vykonali zmluvné strany nájomnej zmluvy (t. j. Estónsko a spoločnosť Tartu Agro AS). Jednostrannou zmenou z 29. decembra 2020 so spätnou účinnosťou, ktorú Estónsko urobilo s cieľom vykonať pôvodné rozhodnutie, došlo k podstatnej zmene nájomnej zmluvy. Z tohto dôvodu táto podstatná zmena nepatrí do rozsahu pôsobnosti tohto rozhodnutia. Akékoľvek prípadné dodatočné výhody poskytnuté spoločnosti Tartu Agro od 1. januára 2020 by sa preto museli preskúmať osobitne, keďže takéto prípadné výhody by sa považovali za „novú pomoc“ v zmysle článku 1 písm. c) nariadenia Rady (EÚ) 2015/1589 ([8]).

([6]) Nariadenie Rady č. 1 o používaní jazykov v Európskom hospodárskom spoločenstve (Ú. v. ES 17, 6.10.1958, s. 385/58, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).
([7]) Pozri webové sídlo príjemcu: http://www.tartuagro.ee/.
([8]) Nariadenie Rady (EÚ) 2015/1589 z 13. júla 2015 stanovujúce podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie (Ú. v. EÚ L 248, 24.9.2015, s. 9, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3. Súvislosti a predstavenie spoločnosti Tartu Agro AS

(30) Spoločnosť Tartu Agro AS, pôvodne Štátny poľnohospodársky podnik Tartu, je nástupcom štátneho poľnohospodárskeho podniku zriadeného v roku 1992 rozhodnutím estónskej najvyššej rady ([9]) na účel pestovania osiva a vykonávania výskumu týkajúceho sa hospodárskych zvierat.

(31) V roku 1997 sa Štátny poľnohospodársky podnik Tartu zmenil na akciovú spoločnosť Tartu Agro AS.

(32) Dňa 16. novembra 2000 ministerstvo prenajalo spoločnosti Tartu Agro AS na 25 rokov pozemky poľnohospodárskej pôdy s celkovou výmerou 3 089,17 ha v obci Tähtvere.

(33) V auguste 2001 sa štát rozhodol akcie spoločnosti Tartu Agro AS predať. Akcie boli 2. októbra 2001 predané súkromnej spoločnosti OÜ Tartland. V roku 2002 sa spoločnosť OÜ Tartland zlúčila so spoločnosťou Tartu Agro AS.

(34) Dňa 1. mája 2004 sa pravidlá týkajúce sa štátnej pomoci stali pre Estónsku republiku (ďalej len „Estónsko“) záväznými, a to dňom pristúpenia Estónska k Európskej únii. Opatrenia neboli oznámené Komisii do štyroch mesiacov odo dňa pristúpenia (pozri odôvodnenie 469).

(35) O pôvodnej nájomnej zmluve vrátane podmienok týkajúcich sa platenia nájomného sa od 1. mája 2004 niekoľkokrát rokovalo (pozri odôvodnenia 75 až 82).

2.4. Dôvody na začatie konania

(36) Komisia vo svojom rozhodnutí o začatí konania dospela k záveru, že nemôže vylúčiť, že posudzované opatrenia môžu predstavovať štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ. Konkrétnejšie Komisia vyjadrila pochybnosti o tom, či nájomné, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS platila na základe nájomnej zmluvy stanovenej na 25 rokov od 16. novembra 2000, bolo nižšie ako trhová cena, čím spoločnosť Tartu Agro AS získala hospodársku výhodu.

(37) Komisia pripomenula, že na preskúmanie otázky, či sa v rámci hospodárskej transakcie uskutočnenej verejným subjektom poskytuje druhej strane výhoda, sa musí posúdiť, či sa transakcia uskutočnila v súlade s bežnými trhovými podmienkami. Ďalej je nevyhnutné posúdiť, či strany *de facto* konali v súlade s uzatvorenou zmluvou a bežnými trhovými podmienkami.

(38) Ak sa v tomto kontexte prenájom majetku uskutoční na základe otvoreného, transparentného, nediskriminačného a nepodmieneného postupu verejného obstarávania v súlade so zásadami verejného obstarávania ([10]), možno vo všeobecnosti predpokladať, že je v súlade s trhovými podmienkami, za predpokladu, že zmluvné strany pôsobia tak, ako sa dohodli. Komisia v rozhodnutí o začatí konania nedokázala dospieť k záveru, že postup verejného obstarávania bol transparentný, nediskriminačný alebo nepodmienený (pozri odôvodnenie 58 rozhodnutia o začatí konania).

(39) Ďalej sa zdalo, že z nezávislého posudku spoločnosti Uus Maa predloženého estónskymi orgánmi vyplýva, že nájomné platené spoločnosťou Tartu Agro AS bolo nižšie ako trhové ceny. Komisia preto dospela k záveru, že nebolo možné vylúčiť, že sa spoločnosti Tartu Agro AS mohla poskytnúť výhoda.

([9]) Rozhodnutie Najvyššej rady Estónskej republiky, RT 1992, 36, 475 (pridelenie štátnej pôdy na poľnohospodárske účely pre vzdelávacie, experimentálne a výskumné inštitúcie, *Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele*).

([10]) Rozsudok Súdneho dvora zo 7. decembra 2000, C-324/98, Telaustria, ECLI:EU:C:2000:669, bod 62; rozsudok Súdneho dvora z 3. decembra 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, bod 20. Pozri aj výkladové oznámenie Komisie o právnych predpisoch Spoločenstva uplatniteľných na zadávanie zákaziek, na ktoré sa úplne alebo čiastočne nevzťahujú smernice o verejnom obstarávaní (Ú. v. EÚ C 179, 1.8.2006, s. 2).

(40) Zdalo sa, že výhoda je selektívna, keďže prenajatá pôda sa týkala jediného podniku, a to spoločnosti Tartu Agro AS. Ďalšie prvky v článku 107 ods. 1 ZFEÚ, konkrétne použitie štátnych prostriedkov, narušenie hospodárskej súťaže a vplyv na obchod, sa zdali naplnené (odôvodnenia 43 – 45 a odôvodnenia 65 – 67 rozhodnutia o začatí konania), najmä vzhľadom na to, že spoločnosť Tartu Agro AS pôsobí v sektore poľnohospodárskej prvovýroby, v ktorom zvyčajne pôsobí niekoľko mikropodnikov, malých a stredných podnikov (ďalej len „MSP"), ktoré sú zraniteľné z hľadiska narušenia hospodárskej súťaže a vplyvu na obchod. Okrem toho bola transakcia prenájmu výnimočná, pokiaľ ide o veľkosť prenajatej plochy a dĺžku trvania nájomnej zmluvy.

(41) Komisia posudzovala aj to, či opatrenia možno vyhlásiť za zlučiteľné s vnútorným trhom. Keďže štátna pomoc vo forme neprimerane nízkeho nájomného za pôdu predstavuje prevádzkovú pomoc tým, že znižuje bežné prevádzkové náklady príjemcu, prevádzková pomoc sa *prima facie* považovala za nezlučiteľnú s vnútorným trhom, najmä podľa článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ ([11]).

2.5. Údaje o súlade nájomnej zmluvy s trhom a o jej plnení

2.5.1. *Proces uzatvorenia pôvodnej nájomnej zmluvy*

(42) Rozhodnutie uzatvoriť pôvodnú nájomnú zmluvu so spoločnosťou Tartu Agro AS sa zakladalo na užšej súťaži. Estónske orgány nepredložili žiadne doplňujúce dokumenty, ktoré by preukázali, z akého dôvodu bola pôvodná nájomná zmluva uzatvorená na mimoriadne dlhé obdobie a veľkú plochu.

(43) Prvým krokom výberového konania bolo oficiálne oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania. Verejné obstarávanie sa na žiadosť ministerstva uverejnilo v úradnom vestníku 6. júla 2000 (ďalej len „oficiálne oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania"). V oficiálnom oznámení o vyhlásení verejného obstarávania sa uvádzala podmienka, že spoločnosť Tartu Agro AS bude pokračovať v činnosti poľnohospodárskej výroby (ďalej len „podmienka pokračovania činnosti poľnohospodárskej výroby spoločnosti Tartu Agro AS"). Termín uzávierky predkladania ponúk bol 26. júla 2000.

(44) V oficiálnom oznámení sa uvádza: „Ministerstvo poľnohospodárstva vyhlasuje verejné obstarávanie s predchádzajúcim rokovaním (výberový postup obstarávania) na prenájom štátnych pôdnych jednotiek s celkovou rozlohou 3 089,17 hektára, ktoré sa nachádzajú v obci Tähtvere v kraji Tartu. Využitie pôdy je určené ako pôda prinášajúca zisk a podmienkou prenájmu pôdy je, aby spoločnosť Tartu Agro AS pokračovala v poľnohospodárskej výrobe."

(45) V oficiálnom oznámení o vyhlásení verejného obstarávania sa stanovilo, že účastníci by mali predložiť i) žiadosť; ii) potvrdenie o úhrade účastníckeho poplatku vo výške 1 000 estónskych korún (ďalej len „EEK") (63,91 EUR) ([12]); iii) ponuku výšky nájomného a iv) podnikateľský plán (ďalej len „podmienky účasti").

(46) Ako sa už konštatovalo (odôvodnenie 43), v oficiálnom oznámení o vyhlásení verejného obstarávania sa stanovila podmienka, že spoločnosť Tartu Agro AS bude pokračovať v činnosti poľnohospodárskej výroby.

(47) Po tomto prvom postupe sa na základe podmienok účasti zostavil užší zoznam predbežne vybraných záujemcov. Títo predbežne vybraní záujemcovia boli potom oprávnení rokovať o ďalších podmienkach, ktoré sa mali stanoviť v nájomnej zmluve (ďalej len „užšie rokovanie").

(48) Ponuku predložili dve spoločnosti: Tartu Agro AS a Aiu Põllumajanduse OÜ.

([11]) Rozsudok Súdneho dvora z 19. septembra 2000, C-156/98, Nemecko/Komisia, ECLI:EU:C:2000:467, bod 30; rozsudok Súdneho dvora z 9. júna 2011, spojené veci C-71/09 P, C-73/09 P a C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere"/Komisia, ECLI:EU:C:2011:368, bod 136 a rozsudok Súdu prvého stupňa z 8. júna 1995, T-459/93, Siemens/Komisia, ECLI:EU:T:1995:100, bod 48.

([12]) Od 1. januára 2011 je Estónsko členom eurozóny. Pevný konverzný kurz je 1 EUR = 15,6466 EEK (estónska koruna). Oficiálny mesačný účtovný kurz Európskej komisie pre kurz EUR/EEK je od februára 1999 15,6466.

(49) O záujemcoch oprávnených na užšie rokovanie sa rozhodlo 27. júla 2000. Hodnotiaca komisia posúdila predložené ponuky a vypracovala zápisnicu o výsledku posúdenia. Podľa tejto zápisnice ([13]) sa rozhodlo, že rokovania sa začnú so spoločnosťou Tartu Agro AS a že druhý uchádzač, teda spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ, bude z rokovaní vylúčený.

(50) Podľa zápisnice hodnotiacej komisie spoločnosť Tartu Agro AS predložila dokumenty, ktoré sa požadovali v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania. Ponúkané nájomné bolo na úrovni […] EEK (*) (približne […] EUR) ročne, resp. […] EEK/ha ([…] EUR/ha).

(51) Spoločnosť Tartu Agro AS takisto ponúkla, že zaplatí daň z nehnuteľností vo výške […] EEK (približne […] EUR) a bude investovať až do výšky […] EEK (približne […] EUR) ročne. Spoločnosť Tartu Agro AS ponúkla uzatvorenie nájomnej zmluvy s trvaním 10 až 25 rokov.

(52) Aj druhý uchádzač, spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ, predložil žiadosť. K žiadosti však nebolo priložené rozhodnutie predstavenstva spoločnosti o účasti na verejnom obstarávaní ani registračná karta súkromnej akciovej spoločnosti v estónskom centrálnom obchodnom registri. V prípade podnikateľského plánu sa navyše usúdilo, že nespĺňa určité požiadavky, pokiaľ ide o analýzu a plány. Ponúkané nájomné bolo na úrovni 200 EEK/ha (približne 12,78 EUR/ha) ročne.

(53) Na základe toho sa rozhodlo, že spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ sa vylúči a začne sa rokovať s úspešným uchádzačom, so spoločnosťou Tartu Agro AS.

(54) V súvislosti s rokovaniami bola spoločnosť Tartu Agro AS požiadaná, aby predložila vysvetlenie výšky ročných investícií vrátane podrobného zoznamu ročných investícií.

2.5.2. *Pôvodná nájomná zmluva podpísaná 16. novembra 2000*

(55) Pôvodná nájomná zmluva bola podpísaná 16. novembra 2000 na 25 rokov medzi ministerstvom a spoločnosťou Tartu Agro AS.

(56) Počas 25 rokov trvania zmluvy boli prenajaté pozemky upravené a pôvodne dohodnuté nájomné sa opätovne prerokovalo a bolo jednostranne zvýšené (ďalej len „transakcia prenájmu“).

(57) Pôvodná nájomná zmluva týkajúca sa 3 061,93 ha v obci Tähtvere v kraji Tartu bola uzatvorená na základe rokovacieho konania v rámci verejného obstarávania. Celková výmera pozemkov uvedených vo výzve na predkladanie ponúk ([14]) na prenájom bola 3 061,17 hektárov (ďalej len „ha“).

(58) Vlastníkom prenajatej pôdy je Estónsko.

(59) Podľa pôvodnej nájomnej zmluvy je predmetom nájmu využívanie pôdy na poľnohospodársku výrobu ako pôdy prinášajúcej výnosy a nájomca musí pôdu využívať obozretne, a najmä zabezpečiť, aby bola udržateľne zisková.

(60) Ročné nájomné za prenajatú plochu bolo dohodnuté v celkovej výške 10 000 EEK (približne 639 EUR) za kalendárny rok. Nájomné sa platilo dvakrát ročne. 50 % ročných poplatkov bolo splatných 1. júla a 50 % 1. decembra. Prvá platba podľa pôvodnej nájomnej zmluvy bola splatná 1. decembra 2000.

(61) Podľa oddielu o nájomnom a daniach pôvodnej nájomnej zmluvy bol nájomca povinný platiť všetky dane súvisiace s predmetom nájmu. Okrem toho si strany v rámci iných zmluvných práv a povinností nájomcu dohodli určité finančné záväzky nájomcu, ako je podrobne opísané v odôvodnení 68.

(62) Pôvodná nájomná zmluva neobsahovala podmienku indexácie ani iné ustanovenia, ktoré by umožňovali automatické každoročné zvyšovanie nájomného bez dohody zmluvných strán, ale uvádzalo sa v nej, za akých podmienok možno pôvodnú nájomnú zmluvu zmeniť alebo ukončiť.

([13]) Zápisnica hodnotiacej komisie z 27. júla 2000.

(*) *Dôverné informácie.*

([14]) 3. júla 2000 Výzva na predkladanie ponúk ministerstva poľnohospodárstva a žiadosť č. 7-7-1/1582 z 3. júla 2000 o uverejnenie úradom vlády.

(63) Po prvé, podľa bodu 9.3 pôvodnej nájomnej zmluvy podliehala nájomná zmluva vrátane výšky nájomného revízii raz ročne ([15]).

(64) Po druhé, podľa bodu 13 pôvodnej nájomnej zmluvy môžu zmluvné strany za určitých podmienok požiadať o zmenu nájomnej zmluvy s cieľom obnoviť pôvodný vzťah záväzkov zmluvných strán.

(65) Nájomnú zmluvu možno za určitých podmienok aj vypovedať.

(66) Pokiaľ ide o nájomné, v bode 13.5 pôvodnej nájomnej zmluvy sa uvádza, že ak nájomné prevyšuje príjmy z bežného obhospodarovania predmetnej prenajatej pôdy alebo ak sa odchyľuje o viac ako polovicu primeraného nájomného ([16]) zodpovedajúceho zmluvným záväzkom oboch zmluvných strán, možno požadovať zníženie alebo zvýšenie nájomného o primeranú sumu ([17]) od okamihu zaplatenia nájomného po podaní žiadosti o zmenu nájomného. Nájomca nemôže požadovať zmenu nájomného z dôvodu zmeny hodnoty predmetu zmluvy v dôsledku jeho hospodárskej činnosti.

(67) Okrem toho sa v pôvodnej nájomnej zmluve uvádza, že jej podmienky možno meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán, okrem prípadov, keď zmena vyplýva zo zmluvy alebo z právnych predpisov.

(68) Podľa pôvodnej nájomnej zmluvy musel nájomca platiť aj náklady na údržbu a melioráciu pôdy (ďalej len „finančné povinnosti“) vrátane:

a) investícií v hodnote […] EEK ([…] EUR) za kalendárny rok na obnovu melioračných systémov (ďalej len „záväzok na investície“ alebo „viazané investície“);

b) výdavkov v hodnote […] EEK ([…] EUR) na udržiavanie pôdy a zvyšovanie jej úrodnosti, ktoré pozostávali z:

1. ochrany rastlín {najmenej […] EEK ([…] EUR)};

2. minerálnych hnojív {najmenej […] EEK ([…] EUR)};

3. organických hnojív {najmenej […] EEK ([…] EUR)};

4. vápnenia pôdy {najmenej […] EEK ([…] EUR)};

5. manuálnej regulácie ovsa hluchého {najmenej […] EEK ([…] EUR)} a

6. údržby krajníc {najmenej […] EEK ([…] EUR)}, (spolu ďalej len „záväzok na výdavky na údržbu“).

(69) Podľa pôvodnej nájomnej zmluvy sa zlepšenia vykonané spoločnosťou Tartu Agro AS, ktoré boli vopred písomne dohodnuté s prenajímateľom (teda nad rámec viazaných investícií), stanú majetkom prenajímateľa a prenajímateľ sa zaväzuje nadobudnúť ich na konci nájomnej zmluvy minimálne v ich normálnej hodnote (pozri odôvodnenie 133).

2.5.3. *Predaj akcií spoločnosti Tartu Agro AS v roku 2001 a jej zlúčenie s kupujúcim v roku 2002*

(70) V auguste 2001 (po uzatvorení pôvodnej nájomnej zmluvy 16. novembra 2000) sa štát rozhodol svoje akcie spoločnosti Tartu Agro AS predať.

(71) Spoločnosť Tartu Agro AS bola 2. októbra 2001 predaná spoločnosti OÜ Tartland ([18]) (ďalej len „správne rozhodnutie o predaji akcií spoločnosti Tartu Agro AS spoločnosti OÜ Tartland“) na základe výsledku užšej súťaže (ďalej len „privatizácia“).

(72) Vybraná bola ponuka spoločnosti OÜ Tartland, pretože v porovnaní s uchádzačom s najvyššou ponúkanou kúpnou cenou zahŕňala vyšší záväzok na investície.

([15]) Pozri bod 9.3 nájomnej zmluvy.
([16]) Podľa bodu 16.3 nájomnej zmluvy je východiskom pre výklad primeranosti spôsob, akým by za určitých okolností v priemere konali tie isté osoby.
([17]) Tamže.
([18]) Vláda Estónskej republiky, RTL 2001, 113, 1606, *ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine* (Potvrdenie najlepšej ponuky na nákup akcií spoločnosti Tartu Agro AS), https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link. 8. januára 2024.

(73) V novembri 2001 bola podpísaná zmluva o kúpe akcií spoločnosti Tartu Agro AS (ďalej len „kúpna zmluva“). Podľa kúpnej zmluvy:

a) kúpna cena akcií spoločnosti Tartu Agro AS bola […] EEK (približne […] EUR);

b) kupujúci mal povinnosť pokračovať v poľnohospodárskej výrobe a organizovať činnosti spoločnosti Tartu Agro AS tak, aby spoločnosť Tartu Agro AS pokračovala v poľnohospodárskej výrobe a vykonávala tieto činnosti: produkcia osív obilnín a tráv na získanie sena (prevádzka ako stredisko osiva), produkcia mlieka, produkcia mäsa a spracovanie mäsa;

c) kupujúci mal povinnosť […] a

d) kupujúci mal povinnosť realizovať sám alebo riadiť spoločnosť Tartu Agro AS tak, aby realizovala dlhodobé kapitálové investície […] na základe ročného rozdelenia podľa sektorov uvedených v kúpnej zmluve, v ktorej sa uvádzalo, že v rokoch 2001 až 2006 sa malo investovať 21 140 000 EEK (1 400 000 EUR) do produkcie obilia, budov, pôdy a strojov.

(74) Po uvedenom predaji akcií sa 30. mája 2002 spoločnosť OÜ Tartland zlúčila so spoločnosťou Tartu Agro AS, t. j. spoločnosť Tartu Agro AS sa stala nadobúdajúcim subjektom a spoločnosť OÜ Tartland (ďalej len „materská spoločnosť“) zanikla (ďalej len „zlúčenie“).

2.5.4. *Zmeny nájomnej zmluvy*

(75) Pôvodná nájomná zmluva bola od roku 2004 niekoľkokrát zmenená.

(76) O výške nájomného sa opätovne rokovalo a bola trikrát upravená. Okrem toho Estónsko v roku 2020 jednostranne zvýšilo nájomné, aby splnilo pôvodné rozhodnutie (pozri odôvodnenie 15).

(77) Konkrétnejšie 14. januára 2005 sa nájomné zvýšilo celkovo na […] EEK ([…] EUR) za kalendárny rok. Okrem toho sa zmluvné strany dohodli, že nájomné sa môže zmeniť každé dva roky na základe dohody alebo na žiadosť jednej zo zmluvných strán.

(78) Dňa 21. marca 2007 sa nájomné zvýšilo celkovo na […] EEK ([…] EUR) za kalendárny rok.

(79) Dňa 12. mája 2009 sa výška ročného nájomného zvýšila na celkovú sumu […] EEK ([…] EUR) za rok 2009. Okrem toho bola spoločnosť Tartu Agro AS povinná platiť daň z nehnuteľností a investovať do melioračných systémov najmenej […] EEK ([…] EUR) za kalendárny rok.

(80) Zmluvné strany sa dohodli, že od roku 2010 sa nájomné zmení tak, aby bola zohľadnená jednotná platba na plochu za predchádzajúci rok ([19]) (pozri odôvodnenie 136). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné by malo predstavovať približne jednu tretinu jednotnej platby na plochu za predchádzajúci rok, od ktorej sa odpočítajú povinnosti nájomcu platiť daň z nehnuteľností a investície na modernizáciu melioračných systémov.

(81) Dňa 29. decembra 2020 ministerstvo jednostranne zvýšilo nájomné so spätnou platnosťou od 1. januára 2020, aby splnilo pôvodné rozhodnutie, v ktorom sa konštatovalo, že Estónsko neoprávnene poskytlo štátnu pomoc spoločnosti Tartu Agro AS (pozri odôvodnenie 15) ([20]).

(82) Ministerstvo vychádzalo pri zvýšení z pôvodného rozhodnutia (pozri odôvodnenia 13 až 15). V uvedenom rozhodnutí Komisia považovala za primeranú referenčnú hodnotu trhových cien štatistiku Estónskeho štatistického úradu. V dôsledku toho ministerstvo pri jednostrannom zvyšovaní nájomného vychádzalo od roku 2020 z údajov uverejnených Estónskym štatistickým úradom (pozri odôvodnenia 213 a 304, ako sa požadovalo v pôvodnom rozhodnutí).

([19]) Jednotná platba na plochu je zjednodušená podpora príjmov EÚ pre poľnohospodárov v Bulharsku, Českej republike, Estónsku, na Cypre, v Lotyšsku, Litve, Maďarsku, Poľsku, Rumunsku a na Slovensku, na základe ktorej mohli vnútroštátne orgány realizovať priame platby poľnohospodárom bez produkcie, ak poľnohospodári udržiavajú svoju pôdu v dobrom poľnohospodárskom a environmentálnom stave a dodržiavajú základné normy týkajúce sa životného prostredia, bezpečnosti potravín, zdravia zvierat a dobrých životných podmienok zvierat.

([20]) Estónske orgány listom z 11. júna 2021 potvrdili, že spoločnosť Tartu Agro AS uhradila revidované nájomné za rok 2020, ako sa požadovalo v pôvodnom rozhodnutí.

(83) Hoci spoločnosť Tartu Agro AS zaplatila jednostranne zvýšené nájomné, uviedla, že v závislosti od výsledku formálneho vyšetrovacieho konania Komisie môže ministerstvu predložiť žiadosť o vrátenie rozdielu medzi poplatkami stanovenými v zmluve a poplatkami, ktoré vychádzajú z údajov uverejnených Estónskym štatistickým úradom. Keďže toto jednostranné zvýšenie predstavuje podstatnú zmenu nájomnej zmluvy, nepatrí do rozsahu pôsobnosti rozhodnutia (pozri odôvodnenie 29).

(84) Okrem toho bola nájomná zmluva deväťkrát zmenená dohodami medzi zmluvnými stranami, ale tieto zmeny sa obmedzovali na mierne zmenšenie prenajatej plochy, ktoré neviedlo k zmene výšky nájomného.

2.5.5. *Nájomné, ktoré zaplatila spoločnosť Tartu Agro AS*

(85) Spoločnosť Tartu Agro AS nezaplatila sumu ročného nájomného, ako bolo dohodnuté v nájomnej zmluve. Podľa estónskych orgánov sú ročné platby nájomného, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne uhradila za rok podľa nájomnej zmluvy do roku 2019 (pozri odôvodnenie 29), takéto (pozri **tabuľku** 1):

Tabuľka 1

Platby ročného nájomného, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne uhradila v rokoch 2000 – 2019

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

Zdroj: estónske orgány.

(86) Zmluvné strany sa dohodli na menších zmenách týkajúcich sa prenajatej plochy a prenajatá plocha sa počas trvania nájomnej zmluvy upravila, ako je uvedené v nasledujúcej tabuľke (pozri tabuľku 2).

(87) Okrem toho len časť prenajatej pôdy je poľnohospodárska pôda, ktorá je oprávnená na poskytnutie podpory v rámci spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ (ďalej len „SPP“), ako je uvedené v nasledujúcej tabuľke (pozri tabuľku 2).

Tabuľka 2

Počet hektárov v rámci nájomnej zmluvy a plocha, ktorá je oprávnená na poskytnutie podpory v rámci SPP (v ha)

Rok	Celková plocha	Oprávnenie na podporu v rámci SPP	Rok	Celková plocha	Oprávnenie na podporu v rámci SPP
2000	3 089,17	[…]	**2012**	3 061,93	[…]
2001	3 089,17	[…]	**2013**	3 061,93	[…]
2002	3 089,17	[…]	**2014**	3 061,93	[…]

Rok	Celková plocha	Oprávnenie na podporu v rámci SPP	Rok	Celková plocha	Oprávnenie na podporu v rámci SPP
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	[…]			

Zdroj: estónske orgány.

(88) Ročné nájomné, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila, prepočítané v eurách na hektár ornej pôdy za rok, sa uvádza v nasledujúcej tabuľke (pozri tabuľku 3).

(89) Po prepočítaní ročného nájomného, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila, na hodnoty v eurách na hektár:

1. v rokoch 2000 – 2003 sa nájomné v eurách za hektár zakladalo na počte hektárov ornej pôdy podľa posudku spoločnosti Uus Maa (2 839,5 ha) (tabuľka 2), znaleckého hodnotenia zaslaného estónskymi orgánmi v roku 2016 (pozri odôvodnenia 39 a 119) a

2. v rokoch 2004 – 2019 sa nájomné v eurách za hektár zakladalo na počte hektárov oprávnených na podporu v rámci SPP, ako sa uvádza v prechádzajúcej tabuľke 2.

Tabuľka 3

Ročné nájomné, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila v rokoch 2000 – 2019 (EUR/ha)

Rok	Ročné nájomné, ktoré zaplatila spoločnosť Tartu Agro AS (EUR/ha)	Rok	Ročné nájomné, ktoré zaplatila spoločnosť Tartu Agro AS (EUR/ha)
2000	[…]	**2012**	[…]
2001	[…]	**2013**	[…]
2002	[…]	**2014**	[…]
2003	[…]	**2015**	[…]
2004	[…]	**2016**	[…]
2005	[…]	**2017**	[…]
2006	[…]	**2018**	[…]
2007	[…]	**2019**	[…]
2008	[…]		
2009	[…]		
2010	[…]		
2011	[…]		

2.5.6. *Daň z nehnuteľností, ktorú zaplatila spoločnosť Tartu Agro AS*

(90) V Estónsku sú vlastníci pôdy povinní platiť daň z nehnuteľností, ktorá sa odvíja od zdaniteľnej hodnoty pôdy. V pôvodnej nájomnej zmluve sa však zmluvné strany dohodli, že povinnosť platiť daň z nehnuteľností prevezme spoločnosť Tartu Agro AS. Podľa estónskych orgánov spoločnosť Tartu Agro AS zaplatila za roky, keď bola podpísaná pôvodná nájomná zmluva, ako aj za roky, keď bolo nájomné opätovne prerokované alebo jednostranne upravené, túto daň z nehnuteľností (pozri tabuľku 4):

Tabuľka 4

Daň z nehnuteľností, ktorú zaplatila spoločnosť Tartu Agro AS (EUR/rok)

Rok	Daň z nehnuteľností (EUR/rok)
2000	[…]
2004	[…]
2005	[…]
2007	[…]
2009	[…]

Zdroj: estónske orgány.

2.5.7. *Investície do melioračných systémov, ktoré zaplatila spoločnosť Tartu Agro AS*

(91) Dňa 6. februára 2023 estónske orgány poskytli dodatočné informácie, pokiaľ ide o záväzok týkajúci sa investícií vo výške […] EEK ([…] EUR) za kalendárny rok na obnovu melioračných systémov, ktoré neboli v čase posudzovania pôvodného rozhodnutia k dispozícii.

(92) Estónske orgány vysvetlili, že obnova melioračných systémov na štátnej pôde, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, sa organizuje prostredníctvom dvoch melioračných združení ([21]).

(93) Podľa zákona o meliorácii pôdy *(Maaparandusseadus)*je melioračné združenie právnická osoba, ktorá sa riadi súkromným právom. Jej členmi sú vlastníci melioračných systémov a ďalšie strany, ktoré majú z týchto činností prospech.

(94) Pokiaľ ide o túto vec, Estónsko a spoločnosť Tartu Agro AS sú členmi týchto dvoch melioračných združení. Každé z týchto združení má približne 200 ďalších členov. Estónsko je hlavným vlastníkom pôdy, ktorej udržiavanie majú tieto dve združenia na starosti.

(95) Estónske orgány ďalej vysvetlili, že melioračné združenia vo všeobecnosti vyberajú finančné prostriedky, ktoré si vyžadujú ich investície, od svojich členov. Pokiaľ však ide o pôdu, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, hlavnú časť investícií nefinancovali členovia združení, ale bola hradená z externej podpory poskytnutej melioračným združeniam.

(96) Estónske orgány vysvetlili, že od roku 2004 do roku 2019 získali melioračné združenia na investície do melioračných systémov podporu v celkovej výške 2 102 953,38 EUR z Európskeho poľnohospodárskeho usmerňovacieho a záručného fondu ([22]) (EPUZF) a Európskeho poľnohospodárskeho fondu pre rozvoj vidieka (EPFRV) (spolu ďalej len „fondy SPP“). Z tejto sumy sa 1 410 024 EUR použilo na investície do melioračných systémov na pôde, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva.

([21]) Konkrétne ide o melioračné združenie Rahinge, ktoré bolo zaregistrované 17. apríla 2003 (registračné číslo 80186585), a melioračné združenie Jänese, ktoré bolo zaregistrované 27. júla 2005 (registračné číslo 80224305).

([22]) Nariadením Rady (ES) č. 1290/2005 z 21. júna 2005 o financovaní spoločnej poľnohospodárskej politiky (Ú. v. EÚ L 209, 11.8.2005, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) sa vytvorili dva európske poľnohospodárske fondy, a to Európsky poľnohospodársky záručný fond (EPZF) na financovanie trhových opatrení a Európsky poľnohospodársky fond pre rozvoj vidieka (EPFRV) na financovanie programov na rozvoj vidieka.

(97) Popri podpore z fondov SPP boli investície financované aj členmi združení.

(98) Na základe dohody s estónskymi orgánmi od roku 2004 do roku 2019 financovala a znášala náklady na pôdu, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, v celkovej výške […] EUR spoločnosť Tartu Agro AS.

(99) Estónske orgány vysvetlili, že spoločnosť Tartu Agro AS v rokoch 2004 až 2019 financovala a realizovala tieto investície (pozri tabuľku 5):

Tabuľka 5

Záväzok na investície, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne financovala

Rok	Záväzok na investície, ktoré financovala spoločnosť Tartu Agro AS (EUR/rok)
2004	[…]
2005	[…]
2006	[…]
2007	[…]
2008	[…]
2009	[…]
2010	[…]
2011	[…]
2012	[…]
2013	[…]
2014	[…]
2015	[…]
2016	[…]
2017	[…]
2018	[…]
2019	[…]
Spolu	[…]

2.5.8. *Informácie o trhu: Údaje o nájomnom za prenájmy pôdy*

(100) V tomto prípade údaje o cenách prenájmu pôdy pozostávajú zo štatistických údajov:

1. Estónskeho štatistického úradu (oddiel 2.5.8.1, pozri odôvodnenie 304) a
2. nájomného zaplateného za pôdu, ktorú prenajala pozemková rada (bod 2.5.8.2, pozri odôvodnenie 314).

(101) Navyše, keďže prenájmy pôdy závisia od podpory vo forme jednotnej platby na plochu, vývoj podpory vo forme jednotnej platby na plochu je pre posúdenie relevantný.

(102) Okrem toho mala Komisia k dispozícii tri znalecké posudky externých odborníkov (oddiely 2.5.8.3 až 2.5.8.5), a to:

1. posudok spoločnosti Uus Maa (pozri odôvodnenia 309 až 311);
2. posudok spoločnosti Pindi Kinnisvara (pozri odôvodnenia 305 až 308) a
3. posudok spoločnosti Domus (pozri odôvodnenie 313).

(103) Dňa 6. februára 2023 však estónske orgány otvorene stiahli posudok predložený spoločnosťou Pindi Kinnisvara, t. j. posudok externého odborníka uvedený v odôvodnení 116, z dôvodov vysvetlených v odôvodnení 212. Estónske orgány počas formálneho vyšetrovacieho konania pred vydaním pôvodného rozhodnutia predložili posudok spoločnosti Uus Maa, pretože útvary Komisie estónskym orgánom oznámili, že posudok spoločnosti Pindi Kinnisvara nemožno považovať za nezávislý posudok, keďže si ho objednal nájomca.

(104) Hoci estónske orgány predložený posudok spoločnosti Pindi Kinnisvara stiahli, spoločnosť Tartu Agro AS na nej zakladá svoje tvrdenia, preto je naďalej súčasťou administratívneho spisu.

(105) V posudku spoločnosti Uus Maa a v posudku spoločnosti Domus sa uvádzajú odhady nájomného za špecifikované časové obdobia. V týchto posudkoch sa odhady trhového nájomného zakladali na podrobnom posúdení prenajatých pozemkov. Naproti tomu posudok spoločnosti Pindi Kinnisvara neobsahoval žiadnu analýzu na úrovni pozemkov a neuvádzal sa v ňom odhad trhových poplatkov za špecifikované časové obdobia. Okrem toho sa posudky externých odborníkov navzájom výrazne líšia v tom, ako sa v nich zohľadňujú finančné povinnosti uvedené v odôvodneniach 61 a 68.

2.5.8.1. Trhové ceny nájomného. Údaje zverejnené Estónskym štatistickým úradom

(106) Estónske orgány 17. apríla 2019 a 6. februára 2023 predložili štatistické údaje Estónskeho štatistického úradu (ďalej len „štatistický úrad“) v súvislosti s trhovými cenami nájomného za poľnohospodársku pôdu. Uvedené údaje sú k dispozícii vo verejnej databáze v tabuľke s názvom PM59 ([23]).

(107) Údaje o nájomnom podľa roku, kraja a typu poľnohospodárskej pôdy boli zverejnené takto (pozri tabuľku 6 a tabuľku 7):

Tabuľka 6

Nájomné podľa roku (Estónsko) a typu poľnohospodárskej pôdy (EUR/ha)

Estónsko	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Orná pôda					43	50	55	54	60	62	
Trvalý trávny porast					30	38	38	40	47	50	
Poľnohospodárska pôda celkovo	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Zdroj: štatistický úrad.

Tabuľka 7

Nájomné podľa roku (kraj Tartu) a typu poľnohospodárskej pôdy (EUR/ha)

Kraj Tartu	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Orná pôda					52	58	65	61		77	
Trvalý trávny porast					39	44	45	62			
Poľnohospodárska pôda celkovo					50	56	63	61		75	

Zdroj: štatistický úrad.

([23]) Estónsky štatistický úrad: štatistická databáza, *PM59: Utilised agricultural land prices and rents per hectare by county* (PM59: Ceny využívanej poľnohospodárskej pôdy a nájomné za hektár podľa krajov), https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 8. januára 2024.

(108) Estónske orgány listom z 3. februára 2023 uviedli, že štatistický úrad zverejňuje údaje o nájomnom za poľnohospodársku pôdu od roku 2009. Zdroj údajov, metódy zberu údajov a zverejnené štatistiky sa v jednotlivých rokoch líšia. Informácie o ornej pôde a trvalých trávnych porastoch podľa krajov boli zverejnené za roky 2013 – 2018.

(109) Estónske orgány najmä vysvetlili, že do roku 2020 údaje zahŕňali aj bezplatne prenajatú pôdu a transakcie medzi spriaznenými osobami, ktoré nemusia nevyhnutne odrážať trhovú cenu v súlade so štandardnou praxou (pozri odôvodnenia 213 a 304).

2.5.8.2. Trhové ceny nájomného. Údaje o realizovaných transakciách prenájmu pozemkovej rady

(110) Estónske orgány 6. februára 2023 predložili údaje o realizovaných transakciách pozemkovej rady týkajúcich sa prenájmu poľnohospodárskej pôdy, ktoré Komisia nemala k dispozícii počas formálneho vyšetrovacieho konania pred vydaním pôvodného rozhodnutia.

(111) Pozemková rada je orgán verejnej moci v Estónsku, ktorý organizuje oceňovanie pôdy, kontroluje, predáva štátnu pôdu a prenajíma väčšie plochy pôdy vhodnej na poľnohospodárske využitie alebo ornú pôdu, ktorá môže byť v budúcnosti potrebná na verejné účely. Priemerné realizované nájomné za poľnohospodársku pôdu prenajatú v kraji Tartu – vrátane pôdy prenajatej spoločnosti Tartu Agro AS – pozemkovou radou na verejnej dražbe v období rokov 2005 – 2022 je takéto (pozri tabuľku 8):

Tabuľka 8

Nájomné stanovené pozemkovou radou (EUR/ha)

Rok	Počet dražieb v kraji Tartu	Počet dražieb vo všetkých krajoch	Stredne vysoké nájomné (EUR/ha) v kraji Tartu	Priemerná hodnota stredne vysokého nájomného (EUR/ha) vo všetkých krajoch
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

Zdroj: estónske orgány.

(112) Pozemková rada zvyčajne uzatvára nájomné zmluvy na určitý čas, a to na päť rokov. Pôda sa prenajíma alebo predáva za najvyššiu cenu/poplatok ponúkaný na verejných dražbách. Tieto dražby sú otvorené pre všetky zainteresované strany. Ponuky sa podávajú elektronicky formou dražby.

(113) Uchádzači, ktorí ponúknu najvyššiu cenu, získajú právo na prenájom pôdy aj prednostné právo na jej ďalšie využívanie po skončení prenájmu, a to buď kúpou pôdy, alebo jej ďalším prenájmom, o čom rozhodne štát (odôvodnenie 144).

(114) Nájomcovia sú povinní:

a) platiť nájomné;

b) platiť daň z nehnuteľností a

c) zaviazať sa, že budú pôdu udržiavať v dobrom stave.

(115) Okrem toho, ak existuje písomná dohoda s nájomcom, môžu sa na prenajatej pôde vykonať aj zmeny a zlepšenia prekračujúce rámec bežnej údržby a tieto investičné náklady sa následne započítajú do nájomného.

2.5.8.3. Trhové ceny nájomného. Odhad na základe posudku externého odborníka, spoločnosti Pindi Kinnisvara

(116) Dňa 3. októbra 2014 estónske orgány predložili posudok z 12. apríla 2013, ktorý si objednala spoločnosť Tartu Agro AS, zahŕňajúci výsledok znaleckého hodnotenia vykonaného súkromnou realitnou spoločnosťou Pindi Kinnisvara AS (ďalej len „posudok spoločnosti Pindi Kinnisvara“). Ako sa však uvádza v odôvodneniach 103 a 104, 6. februára 2023 estónske orgány otvorene stiahli posudok predložený spoločnosťou Pindi Kinnisvara (pozri aj odôvodnenie 305). Toto ocenenie, uvedené v posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara, malo za cieľ odpovedať na túto otázku: „Aká je čistá cena prenájmu poľnohospodárskej pôdy v eurách za hektár ročne v atraktívnej lokalite v kraji Tartu, keď približne 90 % tejto pôdy tvorí orná pôda, pričom sa zohľadní povinnosť nájomcu realizovať cielené investície do ornej pôdy (obnova melioračných systémov, ochrana rastlín, hnojenie minerálnymi hnojivami, hnojenie organickými hnojivami, vápnenie, regulácia divého ovsa a údržba krajníc), ktoré dosahujú výšku približne 104 EUR na hektár ornej pôdy ročne?“

(117) V posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara sa dospelo k záveru, že trhová čistá sadzba za prenájom pôdy zodpovedajúcej pôde v oblasti opísanej v žiadosti sa pohybuje od 20 do 30 EUR za hektár ornej pôdy ročne. V tomto posudku sa konštatuje, že v nájomných zmluvách sa zvyčajne neukladá povinnosť realizovať *ad hoc* investície podobné tým, ktoré sú uvedené v žiadosti, a dospelo sa k záveru, že finančné povinnosti súvisiace s takýmito investíciami ovplyvňujú čistú sadzbu nájomného nepriamo úmerne k výške zmluvného záväzku na jednotku plochy prenajatej pôdy.

(118) Ďalej sa v uvedenom posudku na základe informácií zhromaždených prostredníctvom rozhovorov s poľnohospodármi uvádzajú tieto trhové ceny nájomného:

Tabuľka 9

Nájomné podľa posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara (EUR/ha)

Typ zmluvy	Odhadované trhové nájomné za prenajatú pôdu podľa posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara
Existujúce zmluvy	30 až 50 EUR za hektár
Obnovenia zmlúv platných v súčasnosti a nové zmluvy	50 až 100 EUR za hektár
Logisticky dobre rozvinuté a konkurencieschopné oblasti	sadzba nájomného je niekedy vyššia ako 100 EUR za hektár

Zdroj: posudok spoločnosti Pindi Kinnisvara z 12. apríla 2013.

2.5.8.4. Trhové ceny nájomného. Odhad na základe posudku externého odborníka, spoločnosti Uus Maa

(119) Dňa 1. februára 2016 estónske orgány predložili posudok z 10. decembra 2015 zahŕňajúci výsledok hodnotenia, ktoré vykonala súkromná realitná spoločnosť Uus Maa artu büroo OÜ (ďalej len „posudok spoločnosti Uus Maa“). Vypracovanie tohto posudku zadali estónske orgány, zatiaľ čo posudok spoločnosti Pindi Kinnisvara si objednala spoločnosť Tartu Agro AS.

(120) V posudku spoločnosti Uus Maa sa posudzovala plocha, ktorá je predmetom nájomnej zmluvy. V posudku sa podrobne opisujú vlastnosti pozemkov vrátane práv stavby, využívania pôdy a kvality pôdy.

(121) Uvedené hodnotenie malo dva ciele: po prvé, posúdiť trhovú hodnotu prenájmu majetku v období 2000 – 2014, čo znamená nájomné, ktoré by sa za majetok s najväčšou pravdepodobnosťou platilo na voľnom trhu, a po druhé, posúdiť, či ustanovenie 10.2 nájomnej zmluvy týkajúce sa finančných povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy (odôvodnenie 68) bolo bežnou trhovou praxou.

(122) V posudku spoločnosti Uus Maa sa konštatuje, že začiatkom 21. storočia boli nájomné zmluvy zvyčajne celkom základné a všeobecné, obsahovali len nájomné a podmienky platby. V posudku sa opisuje, že povinnosti týkajúce sa meliorácie pôdy a pravidelnej údržby krajníc sú povinnosťami nájomcov, keďže ide o subjekty, ktoré daný majetok využívajú a majú z neho prospech, ale konštatuje sa v ňom, že tieto povinnosti boli do nájomných zmlúv zahrnuté vo všeobecnej rovine, zatiaľ čo v nájomnej zmluve sa podrobne uvádza, ako sa majú ročné výdavky na údržbu použiť. V posudku sa ďalej konštatuje, že výstavba alebo výmena melioračných systémov je investíciou do majetku vlastníka, a ak bola dohodnutá, je dôležitou povinnosťou popri platení nájomného a spravidla je aj výslovne uvedená v zmluvách.

(123) V posudku spoločnosti Uus Maa sa dospelo k záveru, že nie je obvyklé zahrnúť do nájomných zmlúv finančné povinnosti vo forme, ktorá je merateľná v peniazoch, a že nájomná zmluva nie je v žiadnom prípade bežná, pokiaľ ide o dĺžku jej trvania a počet hektárov, ktoré sa mali prenajať. V posudku spoločnosti Uus Maa sa uznáva, že predovšetkým vzhľadom na dĺžku trvania nájomnej zmluvy bolo dôležité stanoviť, že sa má zachovať plánované využitie a úrodnosť pôdy.

(124) V posudku spoločnosti Uus Maa sa ďalej rozoberá, ako sa vyvíjala kultúra prenájmu, ako sa následne hlavne od roku 2005 do nájomných zmlúv pridala povinnosť platiť daň z nehnuteľností a iné poplatky súvisiace s prenájmom, predovšetkým daň z príjmov, a ako sa od roku 2010 do nájomných zmlúv pridali ustanovenia týkajúce sa plánovaného využitia pôdy a obozretného agronomického správania vo všeobecnej rovine, aby sa každý nájomca rozhodol, aké zdroje použije a koľko investuje, keďže to priamo závisí od druhu pestovanej plodiny a takisto od polohy a povahy prenajímanej pôdy.

(125) Pokiaľ ide o trhové nájomné, v posudku spoločnosti Uus Maa sa uvádzajú údaje o ornej pôde v kraji Tartu (oddiel 7.1 posudku) a vývoj nájomného za posledných 15 rokov za pôdu, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva (oddiel 8.2.2 posudku). V posudku sa uvádzajú odhady len podľa období ([24]), t. j. 2000 – 2004 (pred pristúpením Estónska k EÚ), 2005 – 2009 a 2010 – 2014 (pozri tabuľku 11 a tabuľku 12).

(126) Pokiaľ ide o obdobie pred pristúpením Estónska k EÚ, v posudku sa vysvetľuje, že v čase uzatvorenia pôvodnej nájomnej zmluvy (t. j. v roku 2000) a pred pristúpením Estónska k EÚ sa nepredpokladalo bezprostredné exponenciálne zvýšenie plochy ornej pôdy a prenájmy neboli veľmi rozšírené. Podľa posudku:

a) nájomné za prenájom pôdy v kraji Tartu sa vzťahovalo len na prijateľnú ornú pôdu a v roku 2000 dosahovalo výšku 100 EEK za hektár (6,4 EUR/ha). Za rašeliniská, poldre a lúky sa neplatili žiadne platby, pretože pre ne neexistoval trh s prenájmom, a

b) nájomné za pôdu, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, sa v období 2000 – 2004 odhaduje v rozmedzí od 6 do 10 EUR/ha.

([24]) V posudku sa neuvádza odhad nájomného za rok, ale za obdobie 2000 – 2004.

(127) Konkrétnejšie v prípade rokov 2001 až 2003 sa v posudku spoločnosti Uus Maa vysvetľuje, že viac nájomných zmlúv sa začalo uzatvárať až od roku 2001, keď sa pristúpenie Estónska k EÚ stalo pravdepodobným. V posudku sa uvádza, že:

a) nájomné za ornú pôdu v kraji Tartu bolo približne 10 EUR/ha a

b) v prípade nájomného za pôdu, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, sa v posudku neuvádzajú konkrétne údaje, ale ako sa uvádza v odôvodnení 125, v posudku sa stanovuje, že za obdobie 2000 – 2004 sa nájomné odhaduje v rozmedzí od 6 do 10 EUR/ha.

(128) Podľa posudku spoločnosti Uus Maa za rok 2004:

a) v kraji Tartu je najnižšie odhadované nájomné 10 EUR/ha a

b) nájomné za pôdu, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, sa neuvádza ročne, ale ako je vysvetlené v odôvodnení 126, za obdobie 2000 – 2004 sa jeho výška odhaduje v rozmedzí od 6 do 10 EUR/ha.

(129) Podľa posudku spoločnosti Uus Maa za obdobie 2005 – 2009:

a) nájomné za ornú pôdu v kraji Tartu sa pohybuje v rozmedzí od 10 EUR/ha do 20 EUR/ha a

b) nájomné za pôdu, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, sa odhaduje v rozmedzí od 10 do 20 EUR/ha.

Tabuľka 10

Odhad nájomného za pôdu, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva (EUR/ha)

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

Tabuľka 11

Odhad nájomného za pôdu v kraji Tartu (EUR/ha)

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

(130) V posudku sa zdôrazňuje, že na poplatky za prenájom pôdy mala vplyv možnosť pristúpenia Estónska k EÚ. Konštatuje sa v ňom, že zmluvy o nájme pôdy sa uzatvárali aj na dva až tri roky, keďže sa predpokladalo, že pristúpenie k EÚ by mohlo ovplyvniť trh s prenájmom pôdy a výšku nájomného.

(131) V posudku spoločnosti Uus Maa je zhrnutá bežná trhová prax v prípade prenajatej pôdy od roku 2000 do roku 2014 do týchto troch časových období (pozri tabuľku 12):

Tabuľka 12

Trhová prax v prípade pôdy, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, podľa posudku spoločnosti Uus Maa

	2000 – 2004	2005 – 2009	2010 – 2014
Daň z nehnuteľností	platí nájomca	platí nájomca	platí vlastník
Ďalšie zmluvné záväzky nájomcu	žiadne	obnova melioračných systémov a čistenie septikov – bez peňažného rozmeru	cielené využívanie pôdy v súlade s agrotechnickými požiadavkami
Zmena nájomného v nájomných zmluvách	—	—	5 % ročné zvýšenie

(132) V posudku spoločnosti Uus Maa sa uvádza, že existencia nájomnej zmluvy nemá vplyv na výsledok posudzovaný na základe cieľa ocenenia. V posudku spoločnosti Uus Maa sa konštatuje, že vzhľadom na polohu, veľkosť a stav nehnuteľnosti možno jej likviditu považovať za vysokú. V posudku sa ďalej uvádza, že ocenenie je stredne presné a skutočné nájomné sa môže líšiť o ± 20 %.

(133) Pokiaľ ide o doplnkové povinnosti a iné zmluvné práva a povinnosti nájomcu, v posudku spoločnosti Uus Maa sa uvádza, že zlepšenia vykonané nájomcom a vopred písomne dohodnuté s prenajímateľom sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa, ktorý sa musí zaviazať, že ich po skončení nájomnej zmluvy nadobudne za ich obvyklú hodnotu (pozri odôvodnenie 69).

(134) Posudok spoločnosti Uus Maa ďalej obsahuje prehľad trhu v Estónsku, a najmä trhu s poľnohospodárskou pôdou v kraji Tartu.

(135) Pokiaľ ide o údaje zverejnené štatistickým úradom, v posudku spoločnosti Uus Maa sa uvádza, že od roku 2009 štatistický úrad zhromažďuje údaje o nájomnom za poľnohospodársku pôdu, ale že reálne priemerné nájomné za ornú pôdu bolo v skutočnosti vyššie, ako sa uvádza v týchto štatistikách (pozri odôvodnenie 109 a pozri odôvodnenia 213 a 214).

(136) V posudku sa ďalej konštatuje, že od zavedenia jednotnej platby na plochu boli poplatky za prenájom ornej pôdy priamo spojené s jednotkovými sadzbami jednotnej platby na plochu a boli od nich nepriamo odvodené (pozri odôvodnenie 80). V posudku sa uvádzajú tieto platby jednotnej platby na plochu (pozri tabuľku 13).

Tabuľka 13

Podpora vo forme jednotnej platby na plochu v Estónsku podľa posudku spoločnosti Uus Maa (EUR/ha)

Rok	Podpora vo forme jednotnej platby na plochu (EUR/ha)	Rok	Podpora vo forme jednotnej platby na plochu (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. Trhové ceny nájomného. Odhad na základe posudku externého odborníka, spoločnosti Domus Kinnisvara

(137) Dňa 7. februára 2023 estónske orgány predložili posudok zahŕňajúci výsledok odborného ocenenia pôdy prenajatej spoločnosti Tartu Agro AS, ktoré vykonala súkromná realitná spoločnosť Domus Kinnisvara (ďalej len „posudok spoločnosti Domus“).

(138) Posudok spoločnosti Domus bol datovaný 14. marca 2020 s dátumom hodnoty ([25]) 18. februára 2020.

(139) Cieľom ocenenia bolo prezentovať nájomné a trhovú hodnotu v záujme určenia vyvolávacej ceny na dražbe prenájmu pôdy.

(140) Z cieľa ocenenia vyplýva – a ako sa uvádza v posudku spoločnosti Domus –, že predmetná nájomná zmluva (pozri odôvodnenie 55), ktorej platnosť uplynie 15. novembra 2025, sa v posudzovaní nezohľadňuje.

(141) V posudku spoločnosti Domus sa bez ďalšej analýzy konštatuje, […].

([25]) Dátum hodnoty je dátum, ku ktorému je poskytnutý výsledok ocenenia (nájomné).

(142) V posudku spoločnosti Domus sa analyzovalo nájomné za pôdu, ktorú si poľnohospodári v kraji Tartu prenajali v roku 2020.

(143) Komisia konštatuje, že obdobie tohto vyšetrovania sa končí 31. decembra 2019 (odôvodnenie 15). Odhad nájomného za rok 2000 uvedený v posudku spoločnosti Domus preto nie je pre túto vec relevantný. V záujme transparentnosti však Komisia konštatuje, že podľa uvedeného posudku bola celková rozloha, na ktorú sa vzťahovali nájomné zmluvy, 667,14 ha a priemerná ročná cena bola 140 EUR za hektár a priemerné ročné nájomné dosahovalo 150 EUR za hektár. Priemerné nájomné bolo nižšie v obci Peipsi a vyššie v Tartu. V posudku spoločnosti Domus sa konštatuje, že podľa údajov pozemkovej rady bol medián ročnej ceny prenajatej štátnej pôdy v kraji Tartu v roku 2019 174 EUR za hektár a priemerná cena bola 186 EUR za hektár, zatiaľ čo v prípade trávnych porastov bol medián ceny 59 EUR za hektár ročne a priemerná cena bola 73 EUR za hektár.

(144) V posudku spoločnosti Domus sa dospelo k záveru, že vzhľadom na to, že poplatky v dražbách organizovaných štátom bývajú vyššie ako poplatky v súkromnom sektore, vyvolávacia cena priemerného ročného nájomného za pôdu prenajatú poľnohospodármi v kraji Tartu je vo verejnej dražbe 150 EUR za hektár. V posudku spoločnosti Domus sa odhaduje, že presnosť výsledku ocenenia je ± 10 % odhadovanej vyvolávacej ceny.

2.5.9. *Kvalita pôdy prenajatej spoločnosti Tartu Agro AS*

(145) Informácie o kvalite prenajatej pôdy pozostávajú z:

1. posudku spoločnosti Domus;
2. posudku spoločnosti Uus Maa a
3. údajov pozemkovej rady.

(146) V posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara (pozri odôvodnenie 104 a odôvodnenia 305 až 308) sa neposudzuje kvalita pôdy prenajatej spoločnosti Tartu Agro AS, preto neposkytuje primerané informácie o kvalite prenajatej pôdy. Uvádza sa v ňom však, že cieľom posudzovania bolo oceniť poľnohospodársku pôdu nachádzajúcu sa v atraktívnej lokalite v kraji Tartu (odôvodnenie 116).

(147) Okrem toho zmluvné strany vyjadrili svoje názory na kvalitu prenajatej pôdy.

2.5.9.1. Informácie o kvalite pôdy vychádzajúce z posudku spoločnosti Uus Maa

(148) Pokiaľ ide o kvalitu prenajatej pôdy, v posudku spoločnosti Uus Maa sa podrobne analyzovalo týchto 52 katastrálnych území, ich kvalita, využitie pôdy a umiestnenie. V posudku sa konštatuje, že na základe pôdnej mapy pozemkovej rady je z hľadiska pôdneho typu prevažná väčšina posudzovanej pôdy priemerná orná pôda typu obrábaná orná pôda, ako aj orná pôda typu dobrá orná pôda a jednotlivé pôdne jednotky ornej pôdy typu trávny porast (pozri tabuľku 14).

Tabuľka 14

Používanie prenajatých katastrálnych jednotiek (posudok spoločnosti Uus Maa)

Oblasť	Celková plocha (ha)	Z toho orná pôda (ha)	Počet katastrálnych jednotiek
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])

Oblasť	Celková plocha (ha)	Z toho orná pôda (ha)	Počet katastrálnych jednotiek
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
č. 4495104	324,43	303,44	5
č. 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
Spolu (ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) 22 % ornej pôdy bolo klasifikovaných ako pôda dobrej kvality a 78 % ako pôda priemernej kvality, ako sa uvádza na úrovni oblasti v nasledujúcej tabuľke (pozri tabuľku 15).

Tabuľka 15

Kvalita prenajatých katastrálnych jednotiek (posudok spoločnosti Uus Maa)

Oblasť podľa klasifikácie kvality	Celková plocha (v ha)	Z toho orná pôda (v ha)
Priemer	**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
Číslo 4495104	185,94	181,98
Číslo 4495304	4,20	4,17
Olevi	133,72	129,76
Pikapõllu	697,10	631,10

Oblasť podľa klasifikácie kvality	Celková plocha (v ha)	Z toho orná pôda (v ha)
Põllu	3,69	3,50
Prosta	5,10	5,08
Saviaugu	9,80	9,50
Voore-Rähni	23,05	22,45
Dobrá	**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
Číslo 4495104	138,49	121,46
Oraspõllu	55,80	54,40
Celkový súčet	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) V posudku spoločnosti Uus Maa sa uvádza, že vhodnosť pôdy pri ornej pôde sa najlepšie určuje podľa bonity pôdy, ktorá sa vyjadruje ako číselný ukazovateľ v 100-bodovom systéme.

(151) V posudku spoločnosti Uus Maa sa dospelo k záveru, že v prípade pôdy prenajatej spoločnosti Tartu Agro AS je tento ukazovateľ nad úrovňou priemerne úrodných pôd v Estónsku a v kraji Tartu.

(152) Podľa tohto posudku predstavuje celková plocha zastavanej pôdy, zalesnenej pôdy a pôdy s nižšou úrodnosťou 5 %. Pokiaľ ide o pôdny typ, prevažnú väčšinu posudzovanej pôdy tvorí priemerná orná pôda, ako aj dobrá orná pôda.

(153) Pokiaľ ide o súhrnnú kvalitu majetku, v posudku spoločnosti Uus Maa sú použité tri kategórie kvality: A, B a C, z ktorých A je najvyššia a C najnižšia, a vysvetľuje sa v ňom, že pri určovaní kategórie kvality sa každý faktor posudzuje samostatne pomocou stupnice A až C, ako je uvedené, a celkové hodnotenie nehnuteľnosti je výsledkom posúdenia týchto troch faktorov.

(154) V posudku spoločnosti Uus Maa sa dospelo k záveru, že kategória kvality všetkých pôdnych jednotiek v oceňovanej nehnuteľnosti je AA.

2.5.9.2. Informácie o kvalite pôdy vychádzajúce z posudku spoločnosti Domus

(155) V posudku spoločnosti Domus sa podrobne posudzuje 1 373,91 ha, ktoré boli prenajaté spoločnosti Tartu Agro AS. V posudku spoločnosti Domus sa podrobne rozoberajú vlastnosti týchto katastrálnych jednotiek vrátane kvality pôdy a využitia pozemkov ako ornej pôdy, trávnych porastov, lesa alebo iných plôch.

(156) V posudku spoločnosti Domus sa dospelo k záveru, že súhrnná kvalita majetku na stupnici A, B a C, z ktorých A je najvyššia a C najnižšia, je B– –.

(157) V posudku sa poukazuje na štyri pozitívne faktory (veľký súbor blokov polí v jednej oblasti, orná pôda sa obrába a trávne porasty sa udržiavajú, orná pôda a trávne porasty sú oprávnené na pomoc v rámci SPP, katastrálne jednotky sa prevažne nachádzajú v blízkosti verejnej pozemnej komunikácie) a jeden negatívny faktor (niektoré katastrálne jednotky majú nižšiu kvalitu pôdy).

(158) V posudku spoločnosti Domus sa pri posudzovaní predajnej hodnoty pôdy použili referenčné transakcie. S cieľom porovnať referenčné transakcie s oceňovaným majetkom sa podrobne analyzovali určité charakteristiky a referenčné transakcie sa zodpovedajúcim spôsobom upravili. Účelom úpravy bolo odhadnúť, o koľko rozdiel v parametri oceňovaného majetku mení trhovú hodnotu referenčnej transakcie.

(159) V posudku spoločnosti Domus sa v posudzovaní uvádzajú tieto prvky: čas transakcie, rozsah účinku (veľkosť plochy), podiel ornej pôdy, kompaktnosť, úrodnosť pôdy, stav ornej pôdy, zamýšľaný účel, oprávnenosť na podporu v rámci SPP, prístup.

2.5.9.3. Informácie o kvalite pôdy vychádzajúce z údajov pozemkovej rady

(160) Listom z 3. februára 2023 predložilo ministerstvo pre záležitosti vidieka 6. februára 2023 Komisii údaje o klasifikácii kvality pôdy prenajatej spoločnosti AS Tartu Agro, pôdy v kraji Tartu a v Estónsku.

(161) Estónske orgány vysvetlili, že úrodnosť poľnohospodárskej pôdy závisí aj od mnohých iných významných faktorov, ale klasifikácia pôdy – ako posúdenie jej dlhodobých vlastností – je ukazovateľ, ktorý je merateľný.

(162) Z týchto údajov vyplýva, že vážený priemer klasifikácie poľnohospodárskej pôdy prenajatej pozemkovou radou je o niečo lepší (44 bodov) ako priemerná klasifikácia v Estónsku (41 bodov) a že vážený priemer klasifikácie poľnohospodárskej pôdy prenajatej v kraji Tartu je 45 bodov.

(163) Pokiaľ ide o poľnohospodársku pôdu prenajatú spoločnosti Tartu Agro AS, vážený priemer klasifikácie je 47 bodov s rozpätím od 32 do 62 bodov.

3. PRIPOMIENKY ESTÓNSKA A ZAINTERESOVANÝCH STRÁN PRED VYDANÍM ROZSUDKU VŠEOBECNÉHO SÚDU

3.1. Pripomienky Estónska pred vydaním rozsudku Všeobecného súdu

(164) Pozícia Estónska sa zmenila, pričom argumenty predložené pred vydaním rozsudku Všeobecného súdu a po ňom sa značne líšili, najmä pokiaľ ide o existenciu pomoci (pozri odôvodnenia 184 a 216). Keďže však Estónsko formálne nestiahlo svoje predchádzajúce argumenty, Komisia ich predkladá rovnako.

(165) Pred vydaním rozsudku Všeobecného súdu Estónsko v súvislosti s postupom verejného obstarávania uviedlo, že v čase podpisu nájomnej zmluvy sa počas postupu verejného obstarávania dodržiavali vnútroštátne právne predpisy.

(166) Pokiaľ ide o transparentnosť a nediskrimináciu, estónske orgány vysvetlili, že spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ bola z rokovania vylúčená, pretože nesplnila požiadavky stanovené v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania (odôvodnenia 52 a 53).

(167) Súčasťou jej žiadosti konkrétne nebolo rozhodnutie jej predstavenstva o účasti na verejnom obstarávaní ani registračná karta spoločnosti z obchodného registra, ktorou by spoločnosť preukázala svoju právnu spôsobilosť. Skutočnosť, že predloženie týchto dokumentov je povinné, bolo zrejmé z odsekov 32 a 55 pravidiel. Dokumenty boli potrebné, aby si orgán, ktorý realizuje verejné obstarávanie, bol istý, že podnik skutočne existuje a že osoba, ktorá ponuku predložila, bola oprávnená na zastupovanie právneho subjektu.

(168) Spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ tieto informácie nepredložila, preto malo ministerstvo povinnosť túto spoločnosť z verejného obstarávania vylúčiť podľa odseku 33 pravidiel. Podľa estónskych orgánov teda nedošlo k žiadnej diskriminácii ani k nedostatočnej transparentnosti v postupe verejného obstarávania.

(169) Pokiaľ ide o podnikateľský plán, estónske orgány vysvetlili, že v roku 2000 neexistovali žiadne osobitné požiadavky, ale že je bežné, aby sa v podnikateľskom pláne uvádzali časti opisujúce oblasť podnikania, zdroje, finančné prognózy (vrátane analýzy nákladov a prínosov), posúdenie rizika atď. Podnikateľský plán sa vyžadoval na posúdenie vízie a možnosti uchádzača v súvislosti s využívaním poľnohospodárskej pôdy vrátane uskladňovania národnej rezervy osiva a množenia odrôd osiva s vysokým výnosom v súlade s normami OECD na základe predložených finančných prognóz.

(170) Podľa estónskych orgánov sa v podnikateľskom pláne spoločnosti Tartu Agro AS informácie potrebné na prijatie rozhodnutí nachádzali.

(171) V podnikateľskom pláne spoločnosti Aiu Põllumajanduse OÜ sa nenachádzali žiadne vysvetlenia v súvislosti so spôsobom, akým by sa uskutočnila vízia podniku. V správe komisie pre vyhodnotenie sa uvádza toto: „Predložený podnikateľský plán nespĺňa požiadavky. Neuvádza sa v ňom žiadna analýza ani plánovanie. Ponúkané nájomné je vo výške 200 EEK/ha, nie je však zrejmé, akým spôsobom bude platba nájomného zaručená.“ Estónske orgány preto skonštatovali, že neexistuje istota, že finančná situácia, skúsenosti a spôsobilosť spoločnosti Aiu Põllumajanduse OÜ jej umožnia platiť nájomné, ktoré ponúka, počas celého trvania nájomnej zmluvy. Takisto sa jasne nevysvetlilo, ako by spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ mohla zaručiť, že požiadavky stanovené v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania budú splnené.

(172) Pokiaľ ide o otázku, či bolo verejné obstarávanie nepodmienené, estónske orgány uviedli, že rozhodnutie stanoviť dodatočnú požiadavku vo verejnom obstarávaní (odôvodnenie 44), v rámci ktorej sa požadovalo, aby činnosť poľnohospodárskej výroby spoločnosti Tartu Agro AS pokračovala, nebolo podmienené. Stanovenie tejto podmienky pokračovania činnosti poľnohospodárskej výroby spoločnosti Tartu Agro AS v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania sa netýkalo činností Tartu Agro AS ako spoločnosti, ale uvedená podmienka súvisela s poľnohospodárskou výrobou spoločnosti Tartu Agro AS, a to s potrebou a povinnosťou množiť osobitné odrody osiva s vysokým výnosom, ktoré spĺňajú normy OECD, a uskladňovať ich na účel národnej rezervy osiva. Podľa estónskych orgánov následne existovalo objektívne odôvodnenie tejto požiadavky.

(173) Podľa estónskych orgánov bola navyše požiadavka množenia a uskladňovania osiva objektívna a umožňovala, aby sa na verejnom obstarávaní zúčastnili všetky zainteresované strany. Účastníkom verejného obstarávania sa nepredpísali žiadne osobitné metódy. Práve naopak, cieľom bolo zaistiť, aby sa na verejnom obstarávaní mohla zúčastniť čo najširšia škála poľnohospodárskych podnikov. Ministerstvo teda nestanovilo žiadne časové ani priestorové obmedzenia na splnenie požiadavky pokračovania poľnohospodárskej výroby a každá strana, ktorá mala záujem o účasť na verejnom obstarávaní, sa mohla samostatne rozhodnúť, akým spôsobom splní povinnosť množenia a uskladňovania daných odrôd osiva.

(174) Pôvodne sa táto požiadavka množenia osiva v súlade s normami OECD a jeho uskladňovania na účel národnej rezervy osiva zaviedla na základe nariadenia ministra poľnohospodárstva č. 55 z 30. apríla 1997. Týmto nariadením sa predchodcovi spoločnosti Tartu Agro AS, teda Štátnemu poľnohospodárskemu podniku Tartu, ukladala povinnosť množenia a uskladňovania osiva.

(175) Na základe uvedeného estónske orgány zastávali názor, že postup verejného obstarávania sa vykonal transparentne, nediskriminačne a nepodmienene.

(176) Estónske orgány ďalej tvrdili, že hodnota nájomného zodpovedala trhovej hodnote, a to z týchto dôvodov. Po prvé, v rozhodnutí o začatí konania sa správne nezohľadnila kvalita pôdy, pretože aspoň 12,34 % prenajatej pôdy nepredstavovalo pôdu vhodnú na poľnohospodársku výrobu. Presnejšie táto plocha s celkovou rozlohou 377,92 ha pozostáva z i) 42,4 ha lesnej pôdy; ii) 260,5 ha trvalého trávneho porastu, konkrétne ide o *záplavové územie Emajõgi* (prírodný trávny porast) a iii) 75,02 ha, ktoré predstavujú cesty, chodníky a priekopy medzi katastrálnymi jednotkami. Cesty, chodníky a priekopy sa nachádzajú aj vo vnútri katastrálnych jednotiek, v ktorých sa skúmala celková rozloha.

(177) Po druhé, estónski poľnohospodárski výrobcovia sa v čase verejného obstarávania vyznačovali veľmi nízkou hospodárskou kapacitou. Podľa informácií z roku 2001 bola priemerná rozloha poľnohospodárskeho podniku 15,6 ha. Celkovo existovalo 24 podnikov s rozlohou väčšou ako 2 000 ha, pričom iba osem z nich bolo porovnateľných s rozlohou predmetu verejného obstarávania, keďže rozloha využívanej poľnohospodárskej plochy v ich prípade presahovala 3 000 ha. V dôsledku toho existoval len veľmi obmedzený počet poľnohospodárskych výrobcov, ktorí mali záujem o prenájom viac než 3 000 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorá sa mala použiť na určené účely, a ktorí boli pripravení a schopní prevziať riziko.

(178) Po tretie, možné nájomné je obmedzené aj neexistenciou nájomného trhu. V čase uzavretia nájomnej zmluvy sa pôda vo všeobecnosti poskytovala na využívanie bezodplatne, aby sa zabránilo jej opusteniu. Z toho dôvodu muselo ministerstvo pri stanovení požiadaviek konať rozumne a flexibilne.

(179) Po štvrté, estónske orgány tvrdili, že finančné záväzky by sa mali považovať za príjmy ministerstva z prenájmu.

(180) V tejto súvislosti estónske orgány zdôraznili, že investície do melioračného systému neboli vecou voľby, ale boli povinné podľa nájomnej zmluvy a právnych predpisov. Podľa oddielu 16 ods. 1 zákona o meliorácii pôdy (*Maaparandusseadus*) ([27]) platného v danom čase bola obnova melioračného systému povinnosťou vlastníka pôdy, ktorým bol v tomto prípade štát. Podľa nájomnej zmluvy však mala spoločnosť Tartu Agro AS takisto povinnosť udržiavať základné súčasti a príslušenstvo na prenajatej pôde v stave zodpovedajúcom riadnemu obhospodarovaniu a v prípade potreby ich vymieňať. Estónske orgány v tejto súvislosti tvrdili, že by bolo v záujme každého súkromného investora fungujúceho v akýchkoľvek trhových podmienkach, aby preniesol tieto povinnosti a riziko na nájomcu.

(181) Na základe toho estónske orgány tvrdili, že tieto investície do melioračného systému by sa mali považovať za súčasť príjmu ministerstva z prenájmu spoločne s nájomným splatným podľa nájomnej zmluvy a mali by sa zohľadňovať pri posudzovaní, či je nájomná zmluva v súlade s trhovými podmienkami.

(182) Pokiaľ ide o výdavky na udržiavanie pôdy a zvyšovanie kvality pôdy, estónske orgány tvrdili, že boli nevyhnutné na zaistenie, aby poľnohospodárska pôda zostala využiteľná na dlhšie obdobie. Bez týchto výdavkov by kvalita prenajatej poľnohospodárskej pôdy a jej hodnota z hospodárskeho hľadiska poklesli. Skutočnosť, že výdavky spoločnosti Tartu Agro AS zamerané na zlepšenie vyváženosti živín v pôde viedli k stabilizácii úrodnosti pôdy, potvrdilo Poľnohospodárske výskumné centrum. Uzavretie nájomnej zmluvy v tejto podobe tak bolo pre štát ziskové aj nevyhnutné. Povinnosti nájomcu znamenali, že náklady nemusel znášať štát, ale mohol ich popri nájomnom preniesť na spoločnosť Tartu Agro AS.

(183) Pokiaľ ide o platenie daní, podľa oddielov 3 a 10 zákona o dani z nehnuteľností ([28]) (*Maamaksuseadus*) má daň z nehnuteľností zaplatiť vlastník alebo užívateľ pôdy. Užívateľ pôdy by mal daň zaplatiť, ak pôda nebola nanovo zaregistrovaná v súlade s postupom stanoveným v zákone o pozemkových reformách (*Maareformi seadus*). V súlade s týmito ustanoveniami zákona by bolo povinné zaplatiť daň z nehnuteľností Estónsko.

(184) Estónske orgány preto zastávali názor, že nájomné by spolu so sumou iných finančných povinností bolo v súlade s trhovými podmienkami, keďže boli prinajmenšom porovnateľné alebo vyššie ako porovnateľné nájomné na danom trhu.

(185) Podľa estónskych orgánov chcelo ministerstvo získať z prenájmu pôdy čo najvyšší výnos.

(186) Estónske orgány takisto zastávali názor, že rozhodnutie podpísať pôvodnú nájomnú zmluvu so spoločnosťou Tartu Agro AS v nadväznosti na ukončenie verejného obstarávania nebolo selektívne, keďže výber spoločnosti Tartu Agro AS sa uskutočnil transparentne, nediskriminačne a nepodmienene. Štát v tomto výberovom konaní konal logicky, s náležitou starostlivosťou a v súlade s vnútroštátnymi právnymi predpismi platnými v čase, keď sa postup verejného obstarávania uskutočnil. Estónske orgány podobne nesúhlasili s posúdením rozhodnutia o začatí konania, podľa ktorého opatrenia môžu narúšať hospodársku súťaž a ovplyvňovať obchod medzi členskými štátmi. Estónske orgány tvrdili, že je len hypotetické, že opatrenia môžu narúšať hospodársku súťaž a ovplyvňovať obchod medzi členskými štátmi, a Komisia nevysvetlila vplyv nájomnej zmluvy ani konkrétny spôsob, akým sa ňou narúša hospodárska súťaž a ovplyvňuje obchod. Preto nemožno vylúčiť, že možné narušenie hospodárskej súťaže a možný vplyv na obchod medzi členskými štátmi prostredníctvom nájomnej zmluvy sú len hypotetické.

([27]) Zákon o meliorácii pôdy, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) Zákon o dani z nehnuteľností, RT I 1996, 41, 797.

3.2. Pripomienky spoločnosti Tartu Agro AS pred vydaním rozsudku Všeobecného súdu

(187) Spoločnosť Tartu Agro AS trvala na svojom stanovisku, ktoré zastávala pred vydaním rozsudku Všeobecného súdu a po jeho vydaní, a doplnila ho o ďalšie argumenty.

(188) Spoločnosť Tartu Agro AS tvrdila, že v roku 2000 nedostala od estónskej vlády neoprávnenú štátnu pomoc, keďže zastávala názor, že na základe nájomnej zmluvy nikdy nebola hospodársky zvýhodnená.

(189) Podľa spoločnosti Tartu Agro AS sa nájomná zmluva uzavrela na základe konkurenčného, transparentného, nediskriminačného a nepodmieneného postupu verejného obstarávania v súlade s právnymi predpismi platnými v čase jej podpisu.

(190) Pokiaľ ide o otázku, či bola ponuka na prenájom pôdy nepodmienená, spoločnosť Tartu Agro AS sa odvolávala na význam zabezpečenia, aby spoločnosť mala pred privatizáciou v roku 2001 výrobné prostriedky v podobe poľnohospodárskej pôdy. Inak by akcie spoločnosti Tartu Agro AS nikto nechcel kúpiť a ich hodnota by teda klesla na nulu. Ak by sa tak stalo, štát by nebol súkromný investor konajúci v súlade so zásadami trhového hospodárstva. V záujme ovplyvnenia predaja akcií, ako aj získania najvyššej možnej ceny pri ich predaji sa prenájom pôdy musel spojiť s podmienkou pokračovania poľnohospodárskych činností spoločnosti Tartu Agro AS. Podľa spoločnosti Tartu Agro AS sa táto podmienka stanovila v dostatočne otvorenej forme verejného obstarávania, v ktorej sa všetkým uchádzačom umožnilo predložiť ich vlastnú víziu, ako túto podmienku splnia.

(191) Spoločnosť Tartu Agro AS ďalej vysvetlila, že mala pre estónsku vládu strategický význam ([29]), keďže bola poverená plniť funkciu strediska osiva a strediska odbornej prípravy a testovania pre ministerstvo.

(192) Spoločnosť Tartu Agro AS tvrdila, že zmluvné strany nájomnej zmluvy nesmú zmluvu jednostranne meniť alebo od nej odstúpiť, a to ani v prípade, že sa počas platnosti zmluvy zmenia trhové podmienky. Vychádza to z estónskeho zmluvného práva (oddiel 8 ods. 2 zákona o záväzkoch ([30])), v ktorom sa uvádza, že zmluvy sú pre zmluvné strany záväzné. Zmluvné strany nájomnej zmluvy preto nemôžu dlhodobé zmluvy priebežne prispôsobovať trhovým podmienkam (pozri odôvodnenie 402).

(193) Spoločnosť Tartu Agro AS ďalej tvrdila, že nájomné a dodatočné povinnosti nájomcu sú vzájomne a neoddeliteľne spojené a musia sa považovať za jeden zložený príjem z prenájmu. Štát konal ako obozretný vlastník, keď nariadil povinnosť investovať, aby sa zachovala hodnota prenajatej pôdy a úrodnosť pôdy. Podľa spoločnosti Tartu Agro AS štát takto konal s cieľom zabezpečiť dlhodobý nárast hodnoty pôdy, čím konal v súlade so zásadou súkromného investora v trhovom hospodárstve.

(194) Pokiaľ ide o dane, v oddiele 8 ods. 1 zákona o dani z nehnuteľností ([31]) sa uvádza, že daň z nehnuteľností platí vlastník, ak sa vlastník a nájomca nedohodnú inak.

(195) Spoločnosť Tartu Agro ďalej tvrdila, že značná časť prenajatej pôdy sa nemohla použiť na poľnohospodársku výrobu. Spoločnosť Tartu Agro AS sa v tejto súvislosti odvolávala na posudok spoločnosti Uus Maa, podľa ktorého orná pôda tvorila len 2 833,60 ha prenajatej pôdy. Zvyšná pôda pozostávala zo 116,58 ha prírodných trávnych porastov, 44,06 ha lesa, 0,3 ha pokojných dopravných plôch a 76,33 ha inej pôdy (napríklad ciest, priekop a zaplavenej pôdy). Ďalších približne 283 ha ornej pôdy tvoril trvalý trávny porast, ktorý nie je možné využiť na poľnohospodársku výrobu a za ktorý spoločnosť Tartu Agro AS nedostala žiadne poľnohospodárske dotácie, podľa právnych predpisov však musela byť táto pôda zachovaná ako trvalý trávny porast. Na určený účel sa preto využilo len 2 550,60 ha z 3 061,9 ha prenajatej pôdy, čo predstavuje 83,3 %. Zvyšných 16,7 % prenajatej pôdy sa nevyužilo na poľnohospodársku výrobu. Spoločnosť Tartu Agro AS na základe toho tvrdí, že skutočná suma nájomného za jeden hektár je o 16,7 % vyššia ako suma nájomného uvedená v zmluve.

([29]) Estónske orgány nepotvrdili tvrdenie o strategickom význame spoločnosti Tartu Agro AS pre estónsku vládu. Estónsko však potvrdilo význam zachovania poľnohospodárskej výroby na prenajatej pôde (pozri pripomienky Estónska predložené pred rozsudkom Všeobecného súdu – oddiel 3.1). Povinnosť pokračovať v poľnohospodárskej výrobe bola stanovená aj v oficiálnom oznámení o vyhlásení verejného obstarávania (pozri odôvodnenie 43).

([30]) Zákon o záväzkoch, RT I, 31. 12. 2016, 7, dostupné na lokalite: www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([31]) Zákon o dani z nehnuteľností, RT I, 10. 11. 2016, 10, dostupné na lokalite: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(196) Okrem toho sa čistá suma nájomného stanovená v nájomnej zmluve zvýšila za prvých 16 rokov zmluvy viac ako […]-násobne (z […] EUR/ha na […] EUR/ha), pričom z posudku spoločnosti Uus Maa vyplýva, že trhová cena sa zvyšovala (desaťnásobne) pomalším tempom. Spoločnosť Tartu Agro AS takisto tvrdí, že porovnávať túto zmluvu s nájomnými zmluvami s menším rozsahom a kratším trvaním nie je korektné, pretože motívy nájomcu a prenajímateľa, a tým aj rovnováha zmluvných záväzkov v takýchto zmluvách, sa významne líšia od motívov a rovnováhy stanovených v spornej nájomnej zmluve.

3.3. Pripomienky sťažovateľa pred vydaním rozsudku Všeobecného súdu

(197) Sťažovateľ predložil informácie až pred vydaním rozsudku Všeobecného súdu.

(198) Pokiaľ ide o postupy verejného obstarávania, sťažovateľ poukázal na to, že v podmienkach obstarávania sa neuvádzali povinnosti ako platenie dane z nehnuteľností, ročné investície do melioračného systému či výdavky na udržiavanie pôdy a na zvyšovanie kvality pôdy (ďalej len „ďalšie povinnosti“).

(199) Pokiaľ ide o výdavky súvisiace s povinnosťou udržiavať pôdu a zvyšovať kvalitu pôdy, podľa sťažovateľa ministerstvo uznalo, že plnenie týchto povinností uvedených v odôvodnení 225 zo strany spoločnosti Tartu Agro AS neoverovalo. Sťažovateľ vo všeobecnosti zastával názor, že ďalšie povinnosti by sa pri posudzovaní výšky nájomného nemali zohľadňovať.

(200) Pokiaľ ide o rozlohu prenajatej plochy, sťažovateľ tvrdí, že presná rozloha predmetu nájomnej zmluvy v roku 2016 bola podľa údajov geoportálu pozemkovej rady 3 053,59 hektára.

(201) Rozdiel oproti ploche uvedenej v nájomnej zmluve vznikol tým, že ministerstvo nanovo vytýčilo a preregistrovalo niektoré zaregistrované pozemky, ale tieto zmeny sa zatiaľ nedostali do nájomnej zmluvy. Z uvedenej plochy tvorí čistá orná pôda 2 831,55 ha (92,73 %) a 1 033,00 ha predstavujú obhospodarované prírodné trávne porasty. Z poľnohospodárskeho využitia je priamo vylúčený len jeden pozemok s rozlohou 26,60 ha, pretože je na 90 % zalesnený. Sťažovateľ uviedol, že ministerstvo udelilo spoločnosti Tartu Agro AS aj ročné povolenie na ťažbu dreva na účely obhospodarovania tohto lesa.

(202) Navyše len 3,02 % prenajatej pôdy predstavuje „iná pôda“. Toto označenie sa vzťahuje na všetky prípojné cesty a krajnice, okraje priekop, neobhospodarované okraje polí, zelené plochy a hromady kameňov na poliach, mosty, hrádze, priepusty dažďovej vody, močaristé oblasti atď. Spoločnosť Tartu Agro AS okrem toho povolila svojim zamestnancom využívať okrajovú časť jedného pozemku na záhradky a skleníky. Celková hospodársky využiteľná poľnohospodárska pôda v rámci predmetu nájomnej zmluvy preto predstavuje plochu s rozlohou 2 934,85 ha (96,11 %). Na základe toho sťažovateľ odmieta tvrdenie ministerstva, že až 12 % predmetu nájmu nemá poľnohospodárske využitie.

(203) Okrem toho z údajov webovej mapy Estónskeho výboru pre poľnohospodárske registre a informácie (ARIB) vyplýva, že spoločnosť Tartu Agro AS požiadala o poľnohospodársku dotáciu EÚ na území s rozlohou 2 900,81 ha, ktoré predstavuje 95 % prenajatej pôdy. Uvedené žiadosti sa týkajú jednotných platieb na plochu, platieb na poľnohospodárske postupy prospešné pre klímu a životné prostredie a podpory výroby šetrnej k životnému prostrediu.

(204) Podľa sťažovateľa mala spoločnosť Tartu Agro AS z pôdy aj iný dodatočný príjem. Z údajov, ktoré sťažovateľ získal od ministerstva, vyplýva, že v rokoch 2000 – 2015 dostala spoločnosť Tartu Agro AS povolenia na ťažbu približne 5 000 m^3 dreva (briez, smrekov, borovíc, osík a jelší).

(205) Z údajov centra súkromných vlastníkov lesov ([32]) (*SA Erametsakeskus*) vyplýva, že trhová cena dreva v Estónsku v rokoch 2004 – 2016 kolísala takto: brezová, borovicová a smreková guľatina sa predávala za 58 až 83 EUR/m^3, jelšová a osiková guľatina za 29 až 46 EUR/m^3 a drevo na kúrenie za 16 až 31 EUR/m^3. Centrum pre obhospodarovanie štátnych lesov ([33]) v tom čase predávalo drevo zo svojich lesov za priemernú cenu 42 – 46 EUR/m^3. Sťažovateľ na základe týchto údajov predpokladá, že spoločnosť Tartu Agro AS mala v rokoch 2000 až 2016 príjmy z predaja dreva vo výške 210 000 až 230 000 EUR.

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

(206) Sťažovateľ ďalej odkazuje aj na údaje pozemkovej rady, podľa ktorých sú skutočné poplatky za nájom vyššie ako poplatky uvádzané v posudku spoločnosti Uus Maa v tom zmysle, že priemerná výška nájomného za pôdu v kraji Tartu v roku 2015 bola 200 EUR/ha ([34]).

(207) Sťažovateľ ďalej poukázal na to, že v čase verejného obstarávania bola spoločnosť Tartu Agro AS právnickou osobou v súkromnom práve a bola v 100 % vlastníctve štátu a prenajatá pôda je takisto vo vlastníctve štátu.

(208) Ministerstvo bolo poverené nakladať s oboma majetkami, čo znamená, že 100 % akcií spoločnosti Tartu Agro AS, ako aj prenajatá pôda sa nachádzali v súvahe ministerstva. Ministerstvo teda v zásade uskutočňovalo rokovania o verejnom obstarávaní samo so sebou.

(209) Sťažovateľ dodal, že z podnikateľského plánu, ktorý v rámci obstarávania predložila spoločnosť Tartu Agro AS, vyplýva, že najväčšie riziko spájala s hlavným výrobným prostriedkom – pôdou. Ak by bola pôda pripadla do rúk inému vlastníkovi alebo nájomcovi, spoločnosť by nemohla pokračovať v činnostiach poľnohospodárskej výroby. Týmto sa podľa sťažovateľa vysvetľuje, prečo verejné obstarávanie obsahovalo podmienku pokračovania poľnohospodárskej výroby spoločnosti Tartu Agro AS. Cieľom verejného obstarávania bolo v zásade uzavrieť nájomnú zmluvu s touto spoločnosťou.

4. PRIPOMIENKY ESTÓNSKA A ZAINTERESOVANÝCH STRÁN PO VYDANÍ ROZSUDKU VŠEOBECNÉHO SÚDU

4.1. Pripomienky Estónska po vydaní rozsudku Všeobecného súdu

(210) Po vydaní rozsudku Všeobecného súdu ministerstvo vysvetlilo, že spoločnosti Tartu Agro AS predložilo návrhy na zvýšenie nájomného, ktoré nájomca neprijal. Ministerstvo ďalej vysvetlilo, že pri výpočte nájomného od roku 2023 navrhlo priemernú regionálnu cenu. Ministerstvo zastáva názor, že zvýšenie nájomného je nevyhnutné, ale podľa bodu 13 nájomnej zmluvy je možné zmeniť nájomnú zmluvu vo veľmi obmedzených prípadoch.

(211) Estónske orgány vysvetľujú, že hoci existujú rozdiely medzi pôdou, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, a pôdou, ktorú prenajala pozemková rada, pokiaľ ide o veľkosť predmetu a dĺžku trvania nájomných zmlúv, estónske orgány sa domnievajú, že metóda, ktorú používa pozemková rada, je porovnateľná s metódou uvedenou v odseku 84 bode ii) oznámenia Komisie o pojme štátna pomoc uvedenom v článku 107 ods. 1 ZFEÚ ([35]).

(212) Dňa 6. februára 2023 estónske orgány stiahli posudok predložený spoločnosťou Pindi Kinnisvara. Estónske orgány vysvetlili, že posudok si objednal zástupca spoločnosti Tartu Agro AS a že jeho všeobecné vypracovanie neumožňuje vyvodiť závery o referenčných cenách. V posudku sa odkazuje na rozhovory, pričom nie je známa metodika vrátane vzorky, na základe ktorej sa dospelo k záverom, ani obdobie, ktorého sa posudok týka.

(213) Pokiaľ ide o údaje štatistického úradu, estónske orgány vysvetlili, že do roku 2020 uvedené údaje zahŕňali aj pôdu, ktorá bola prenajatá bezplatne alebo v súvislosti s ktorou bola uzatvorená dohoda o platení len dane z nehnuteľností. Údaje zahŕňajú transakcie medzi spriaznenými osobami, ktoré nemusia nevyhnutne odrážať trhovú cenu v súlade so štandardnou praxou. Ide napríklad o situácie, keď si poľnohospodársky podnik, ktorý je spoločnosťou, prenajíma pôdu bezplatne alebo za nižšiu ako trhovú cenu od poľnohospodára alebo iných rodinných príslušníkov. Od roku 2021 sa z údajov vylúčili aj prenájmy pôdy, v prípade ktorých sa ako nájomné platila len daň z nehnuteľností.

(214) Estónske orgány okrem toho poznamenali, že pokiaľ ide o poľnohospodársku pomoc na plochu, metóda štatistického úradu zahŕňa aj údaje týkajúce sa dvoch samostatných postupov. V niektorých nájomných zmluvách bolo právo požiadať o poľnohospodársku pomoc na plochu prenesené na nájomcu, zatiaľ čo v iných prípadoch môže o pomoc požiadať vlastník pôdy. Ak má nájomca právo požiadať o pomoc na plochu, dohodnuté nájomné býva spravidla nižšie.

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

(215) Estónske orgány ďalej vysvetlili, že nesúhlasia s tvrdením spoločnosti Tartu Agro AS (pozri odôvodnenie 195), že by sa mal zohľadniť len podiel ornej pôdy. Ministerstvo konštatuje, že predmetom nájomnej zmluvy je pôda, a nie poľnohospodárske pozemky. Ministerstvo ďalej konštatuje, že nie je opodstatnené žiadať o pomoc na plochu v rámci opatrení SPP na nepoľnohospodársku pôdu a že prírodné trávne porasty sa kvalifikujú ako poľnohospodárska plocha podľa článku 4 ods. 3 písm. c) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2021/2115 ([36]). Ministerstvo sa domnieva, že pôda určená ako poľnohospodárska plocha v rámci postupu pomoci na plochu a platieb na plochu sa musí považovať za poľnohospodársku pôdu.

(216) Ministerstvo okrem toho konštatuje, že:

a) prenajatá pôda sa nachádza na logisticky dobrom mieste, pozdĺž mesta Tartu a je ľahko dostupná;

b) nájomné v kraji Tartu je vyššie ako priemerné nájomné za poľnohospodársku pôdu v Estónsku;

c) v posudku spoločnosti Domus sa okrem iného uvádza, že podmienky nájomnej zmluvy nezodpovedajú trhovým podmienkam, pretože nájomné je výrazne nižšie ako úroveň trhových cien;

d) vzhľadom na nadpriemernú bonitu prenajatej pôdy, dobrú dostupnosť pozemkov a ďalšie faktory, ktoré vedú k vyšším nájomným v kraji Tartu, ako je estónsky priemer, sa ministerstvo domnieva, že uplatnenie priemerných rozpätí nájomného stanoveného v posudku spoločnosti Uus Maa nie je opodstatnené, a

e) tvrdenie spoločnosti Tartu Agro AS, že od minimálneho nájomného uvedeného v posudku spoločnosti Uus Maa by sa malo odpočítať 20 %, je vzhľadom na uvedené body neopodstatnené.

4.2. Pripomienky spoločnosti Tartu Agro AS po vydaní rozsudku Všeobecného súdu

(217) Spoločnosť Tartu Agro tvrdí, že nájomná zmluva sa uzavrela na základe konkurenčného, transparentného, nediskriminačného a nepodmieneného postupu verejného obstarávania v súlade s právnymi predpismi platnými v čase jej podpisu. Eventuálne bola nájomná zmluva uzavretá v rámci príprav na privatizáciu s cieľom maximalizovať príjem z predaja akcií spoločnosti Tartu Agro AS alebo spoločnosti Tartu Agro AS kompenzovať verejné služby.

(218) Spoločnosť Tartu Agro AS tvrdí, že v roku 2000 nedostala od estónskej vlády neoprávnenú štátnu pomoc, keďže zastáva názor, že na základe nájomnej zmluvy nikdy nebola hospodársky zvýhodnená. Spoločnosť Tartu Agro AS eventuálne tvrdí, že predajom akcií spoločnosti Tartu Agro a zlúčením sa odstránila akákoľvek hospodárska výhoda spojená s nájomnou zmluvou.

(219) Spoločnosť Tartu Agro AS ďalej tvrdí, že prípadná štátna pomoc je vyňatá a zlučiteľná s vnútorným trhom.

(220) Napokon spoločnosť Tartu Agro AS tvrdí, že prípadné vymáhanie pomoci by bolo v rozpore so zásadou oprávneného očakávania a právnej istoty alebo vylúčené buď z dôvodu časového úseku medzi prvým opatrením Komisie a prijatím konečného rozhodnutia, alebo z dôvodu článku 17 nariadenia (EÚ) 2015/1589 stanovujúcim podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 108 ZFEÚ.

(221) Spoločnosť Tartu Agro AS tvrdí, že nájomná zmluva jej nikdy nepriniesla žiadnu hospodársku výhodu počas trvania nájomnej zmluvy z týchto dôvodov:

a) v roku 2000 Estónsko nebolo členským štátom EÚ, v Estónsku sa neposkytovala žiadna poľnohospodárska podpora a hodnota poľnohospodárskej pôdy a ceny jej prenájmu boli nízke;

([36]) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2021/2115 z 2. decembra 2021, ktorým sa stanovujú pravidlá podpory strategických plánov, ktoré majú zostaviť členské štáty v rámci spoločnej poľnohospodárskej politiky (strategické plány SPP) a ktoré sú financované z Európskeho poľnohospodárskeho záručného fondu (EPZF) a Európskeho poľnohospodárskeho fondu pre rozvoj vidieka (EPFRV), a ktorým sa zrušujú nariadenia (EÚ) č. 1305/2013 a (EÚ) č. 1307/2013 (Ú. v. EÚ L 435, 6.12.2021, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

b) prenajatá pôda si vyžadovala investície do melioračných systémov a značné investície boli potrebné na výmenu znehodnotených a poškodených kanalizácií, preto spoločnosť Tartu Agro AS tvrdí, že do melioračných systémov investovala v priemere […] EUR ročne;

c) Estónsko nebolo pripravené investovať do melioračných systémov, a preto pôdu prenajalo na 25 rokov;

d) investície do melioračných systémov prinášajú prospech vlastníkovi pôdy;

e) v nájomnej zmluve sa požadovalo, aby nájomca realizoval investície uvedené v odôvodnení 68 písm. a), ktoré by sa mali považovať za súčasť nájomného;

f) nájomná zmluva zahŕňala povinnosť nájomcu platiť stanovené ročné výdavky uvedené v odôvodnení 68 písm. b), ktoré by sa mali považovať za súčasť nájomného, a

g) v dôsledku zmluvného záväzku týkajúceho sa investícií, ročných výdavkov a ďalších investícií sa nájomnou zmluvou finančná situácia spoločnosti Tartu Agro AS nezlepšila.

(222) Pokiaľ ide o trhovú cenu nájomného, spoločnosť Tartu Agro AS konštatuje, že:

a) v posudku spoločnosti Uus Maa sa uvádza, že v roku 2000 bola hodnota pôdy nízka a pristúpenie Estónska k EÚ v budúcnosti sa nepredpokladalo; prenajatá plocha sa nachádza v oblastiach, v ktorých si melioračné systémy vyžadujú nepretržitú údržbu;

b) v posudku spoločnosti Uus Maa sa uvádza, že nájomná zmluva nie je v žiadnom prípade štandardná, pokiaľ ide o dĺžku jej trvania a počet hektárov;

c) v posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara AS sa uvádza, že v zmluvách o prenájme poľnohospodárskej pôdy sa zvyčajne neukladajú nájomcovi povinnosti uskutočňovať cielené investície;

d) v posudku spoločnosti Uus Maa sa neposkytuje dôveryhodný odhad trhovej ceny, pretože sa v nej uvádza, že skutočné trhové nájomné sa môže líšiť o ± 20 %;

e) v rámci trhových údajov štatistického úradu a pozemkovej rady nie je zohľadnená rozloha pôdy, jej úrodnosť ani hodnota, ani náklady/investície zahrnuté v nájomnom;

f) finančný vplyv zmluvných záväzkov týkajúcich sa zlepšenia úrodnosti pôdy stanovených v nájomnej zmluve bol v tom čase výrazne vyšší ako estónsky priemer;

g) nájomná zmluva zaväzovala spoločnosť Tartu Agro AS realizovať investície a hradiť výdavky minimálne vo výške uvedenej v odôvodnení 68;

h) porovnávať túto nájomnú zmluvu s nájomnými zmluvami s menším rozsahom a kratším trvaním nie je korektné, pretože motívy nájomcu a prenajímateľa, a tým aj rovnováha zmluvných záväzkov v takýchto zmluvách, sa významne líšia od motívov a rovnováhy v prípade tejto nájomnej zmluvy;

i) využívanie prenajatej pôdy bolo obmedzené na poľnohospodárske účely.

(223) Pokiaľ ide o nájomné, spoločnosť Tartu Agro AS tvrdí, že do jej nájomného by mali byť zahrnuté tieto položky:

a) dohodnuté nájomné vo výške po zvýšení;

b) povinnosť každoročne investovať do melioračných systémov;

c) povinnosť uhradiť ročné výdavky spojené s udržiavaním pôdy a so zlepšovaním jej úrodnosti;

d) skutočné investície do melioračných systémov, ktoré presiahli sumy uvedené v nájomnej zmluve, a

e) dane súvisiace s prenajatou pôdou.

(224) Ako vyplýva z posudku spoločnosti Uus Maa, nájomcovi bola uložená povinnosť investovať aspoň […] EEK ([…] EUR) ročne do obnovy melioračných systémov v čase, keď takéto povinnosti neboli bežné. Pre nájomcu teda táto povinnosť predstavovala ďalší významný záväzok okrem nájomného. Pre štát to bol jednoznačne výhodný a dôležitý záväzok, a preto bol nevyhnutne spojený s nájomným.

(225) Pokiaľ ide o výdavky nájomcu na udržiavanie pôdy a zvyšovanie kvality pôdy, spoločnosť Tartu Agro AS tvrdí, že uvedené záväzky boli pre štát dôležité pri prenájme pôdy na dlhšie obdobie. Hoci je zvyšovanie úrodnosti pôdy v záujme nájomcu, je zároveň výhodné aj pre štát, pretože sa ním zvyšuje hodnota pôdy. V prípade spoločnosti Tartu Agro AS predstavovali tieto záväzky výdavky vo výške […] EEK ([…] EUR) ročne.

(226) Pokiaľ ide o privatizáciu spoločnosti Tartu Agro AS a zlúčenie, spoločnosť Tartu Agro AS tvrdí, že:

a) estónske orgány sa snažili maximalizovať zisk usporiadaním postupu verejného obstarávania na prenájom pôdy ako výberového postupu obstarávania s cieľom zabezpečiť, aby spoločnosť Tartu Agro AS pokračovala vo svojich činnostiach poľnohospodárskej výroby a zachovala si svoju hodnotu, ktorá závisela od jej schopnosti využívať prenajatú pôdu;

b) možnosť spoločnosti Tartu Agro AS využívať prenajatú pôdu bola predpokladom pre jej obchodné činnosti a hodnotu;

c) v čase privatizácie a zlúčenia bola hodnota spoločnosti Tartu Agro AS založená na hodnote nájomnej zmluvy;

d) akákoľvek neobvyklá hospodárska výhoda vyplývajúca z nájomnej zmluvy zvýšila predajnú cenu spoločnosti Tartu Agro AS.

(227) Spoločnosť Tartu Agro AS preto tvrdí, že:

a) Estónsko konalo ako súkromný investor, keďže sa snažilo maximalizovať zisk tým, že prenajalo pôdu svojmu subjektu za nižšiu ako trhovú cenu a následne predalo akcie tohto subjektu, a

b) kúpou akcií spoločnosti Tartu Agro AS a jej následným zlúčením sa odstránila akákoľvek hospodárska výhoda vyplývajúca z nájomnej zmluvy, ktorá bola zahrnutá v cene zaplatenej spoločnosťou OÜ Tartland za kúpu spoločnosti Tartu Agro AS, a preto by spoločnosť Tartu Agro AS vrátila výhodu vyplývajúcu z nájomnej zmluvy estónskemu štátu.

(228) Spoločnosť Tartu Agro AS okrem toho tvrdí, že prípadná štátna pomoc by bola vyňatá a zlučiteľná s vnútorným trhom alebo by predstavovala pomoc *de minimis*, a to vzhľadom na hospodársku situáciu, v ktorej bola nájomná zmluva uzatvorená, a na skutočnosť, že spoločnosť Tartu Agro AS vykonávala množenie osiva v súlade s normami OECD a pôsobila ako stredisko vzdelávania a testovania pre Estónsku univerzitu biologických vied.

(229) Spoločnosť Tartu Agro AS vysvetľuje, že má pre estónsku vládu strategický význam, keďže bola poverená plniť funkciu strediska osiva a strediska odbornej prípravy a testovania pre ministerstvo. V tejto súvislosti Rada OECD pre certifikáciu osiva 13. októbra 1997 rozhodla o prijatí Estónska do systému OECD pre certifikáciu osiva a spoločnosť Tartu Agro AS bola začlenená do systému OECD pre pestovanie osiva. Spoločnosť Tartu Agro AS preto ako stredisko osiva zohrávala významnú úlohu pri zabezpečovaní množenia certifikovaného osiva a uchovávaní národnej rezervy osiva.

(230) Spoločnosť Tartu Agro AS slúži aj ako stredisko odbornej prípravy a testovania pre Estónsku univerzitu biologických vied v oblasti veterinárnej medicíny, chovu hospodárskych zvierat, živočíšnej genetiky, šľachtenia zvierat a spolupráce pri ochrane rastlín. Spoločnosť Tartu Agro AS je preto dôležitá pre estónsku vládu, keďže sa podieľa na vykonávaní vzdelávacích cieľov.

(231) Okrem toho spoločnosť Tartu Agro AS považuje štatistické údaje pozemkovej rady za nevhodné na porovnanie s predmetnou prenajatou pôdou. Tieto štatistiky sú všeobecné a nezohľadňujú špecifické vlastnosti danej pôdy. Nájomné za ornú pôdu aj kvalita pôdy závisia aj od faktorov, ktoré neboli zahrnuté do analýzy. Podľa spoločnosti Tartu Agro AS pozemková rada neposkytuje informácie o kvalite prenajatej pôdy, namiesto toho uvádza len vážený priemer kvality prenajatej poľnohospodárskej pôdy bez špecifikovania príslušného obdobia. Okrem toho nájomné zmluvy pozemkovej rady nie sú obsahovo porovnateľné s predmetnou zmluvou, pretože vo všeobecnosti nezahŕňajú ďalšie povinnosti nájomcov popri tých, ktoré sú v nich uvedené.

(232) Spoločnosť Tartu Agro AS ďalej tvrdí, že v posudku spoločnosti Domus sa nezohľadňuje povaha pôdy, ktorá je základom nájomnej zmluvy. Účelom ocenenia uvedeného v posudku je výlučne určiť vyvolávaciu cenu pre dražbu alebo predaj/prenájom a nie je vhodné na použitie v konaní o štátnej pomoci. Posudok nepredstavuje pokus o *ex post* posúdenie trhovej ceny predmetného nájmu počas trvania zmluvy. Okrem toho jedným zo zdrojov ocenenia, o ktoré sa posudok opiera, je databáza transakcií pozemkovej rady, ktoré nie sú porovnateľné s predmetnou prenajatou pôdou.

5. POSÚDENIE OPATRENÍ

5.1. Relevantné časové momenty a obdobia na posúdenie existencie štátnej pomoci

(233) Vzhľadom na to, že nájomná zmluva bola podpísaná pred pristúpením Estónska k Európskej únii (16. novembra 2000) na obdobie 25 rokov a bola niekoľkokrát zmenená, je v prvom rade potrebné určiť relevantné časové momenty, keď bola štátna pomoc poskytnutá, a na aké obdobia.

(234) Kontrola štátnej pomoci a právny rámec EÚ pre štátnu pomoc sa pre Estónsko stali záväznými 1. mája 2004, teda v deň pristúpenia Estónska k Európskej únii (ďalej len „pristúpenie“). Pôvodná nájomná zmluva bola podpísaná a začala sa vykonávať pred pristúpením Estónska k Európskej únii, ale vzhľadom na jej trvanie je nájomná zmluva v znení zmien platná od toho dňa (odôvodnenie 55). Zmeny pôvodnej nájomnej zmluvy boli dohodnuté po pristúpení a nájomná zmluva má naďalej trvať do roku 2025.

(235) Pokiaľ ide o tvrdenia spoločnosti Tartu Agro AS uvedené v odôvodneniach 228 až 230, Komisia uznáva, že pred pristúpením Estónska k EÚ existovalo v Estónsku málo prenájmov ornej pôdy a že účelom spoločnosti Tartu Agro AS bolo pôvodne (namiesto maximalizácie zisku) pestovanie osiva a výskum (odôvodnenie 30) a že pôvodná nájomná zmluva a kúpna zmluva zahŕňali podmienky, ktorých cieľom bolo zabezpečiť pokračovanie poľnohospodárskych činností a kvalitu prenajatej pôdy (odôvodnenie 44). Komisia však konštatuje, že otázka, či bola pôvodná nájomná zmluva zlučiteľná s vnútorným trhom v deň jej podpísania alebo k akémukoľvek inému dátumu pred pristúpením Estónska k Európskej únii, nepatrí do rozsahu pôsobnosti tohto konania, keďže – ako sa uvádza v odôvodnení 234 – pravidlá štátnej pomoci sa v Estónsku uplatňujú až od jeho pristúpenia k Európskej únii ([37]). Z toho vyplýva, že existencia údajnej výhody sa musí zakladať na prvkoch zmluvy ku dňu pristúpenia Estónska k Európskej únii.

(236) Pokiaľ ide o momenty, keď bola údajná pomoc poskytnutá spoločnosti Tartu Agro AS, Komisia konštatuje, že hoci pôvodná nájomná zmluva bola podpísaná v roku 2000, jej podmienky boli od roku 2004 niekoľkokrát zmenené [odôvodnenie 28 písm. b), odôvodnenia 75 až 82]. Okrem toho podľa pôvodnej nájomnej zmluvy výška nájomného podliehala preskúmaniu raz ročne a nájomná zmluva umožňovala zvýšenie nájomného za určitých podmienok. Pôvodná nájomná zmluva zahŕňala najmä možnosť zmeny, ak zmena vyplýva z právnych predpisov (odôvodnenia 62 a 64). Platby nájomného od roku 2004 preto nepredstavujú výlučne presadzovanie práv na základe pôvodnej nájomnej zmluvy.

(237) Z toho vyplýva, že pomoc bola poskytnutá zakaždým, keď sa Estónsko odchýlilo od bežného trhového správania, čo sa stalo v čase podpísania pôvodnej nájomnej zmluvy v roku 2000 a jej nezmeneného stavu v čase pristúpenia Estónska k Európskej únii v roku 2004, ale aj v čase, keď bolo nájomné opätovne prerokované.

(238) Presnejšie uvedené, po pristúpení bola pomoc poskytnutá v týchto termínoch:

1. 14. januára 2005 (odôvodnenie 77);

2. 21. marca 2007 (odôvodnenie 78);

3. 12. mája 2009, keď boli popri ďalšom zvýšení nájomného zavedené dodatočné povinnosti pre spoločnosť Tartu Agro AS (odôvodnenie 79).

(239) Nakoniec po prijatí pôvodného rozhodnutia, v ktorom sa konštatovalo, že Estónsko poskytlo spoločnosti Tartu Agro AS štátnu pomoc neoprávnene v rozpore s článkom 108 ods. 3 ZFEÚ, muselo Estónsko opatrenia ukončiť (pozri odôvodnenie 15). Estónsko následne 29. decembra 2020 zmenilo podmienky nájomnej zmluvy (pozri odôvodnenia 81 a 82) jednostranným zvýšením nájomného so spätnou platnosťou. Od roku 2020 preto podmienky uvedené v nájomnej zmluve nie sú podmienky, na ktorých sa dohodli zmluvné strany, ale podmienky vyplývajúce z vykonania pôvodného rozhodnutia. Nájomná zmluva, ktorá bola revidovaná s cieľom dosiahnuť súlad s pôvodným rozhodnutím, nepatrí do rozsahu pôsobnosti tohto rozhodnutia (pozri odôvodnenie 29).

([37]) Rozsudok Súdneho dvora z 1. októbra 2015, C-357/14 P, Electrabel SA a Dunamenti Erőmű Zrt/Európska komisia, ECLI:EU:C:2015:642, body 65 – 67.

(240) Komisia dospela k záveru, že obdobie, na ktoré sa vzťahuje toto rozhodnutie, trvá od momentu pristúpenia Estónska k Európskej únii (1. mája 2004) do 31. decembra 2019.

5.2. **Existencia pomoci – uplatňovanie článku 107 ods. 1 ZFEÚ**

(241) V článku 107 ods. 1 ZFEÚ sa uvádza, že „[a]k nie je zmluvami ustanovené inak, pomoc poskytovaná v akejkoľvek forme členským štátom alebo zo štátnych prostriedkov, ktorá narúša hospodársku súťaž alebo hrozí narušením hospodárskej súťaže tým, že zvýhodňuje určité podniky alebo výrobu určitých druhov tovaru, je nezlučiteľná s vnútorným trhom, pokiaľ ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi“.

(242) Aby sa teda opatrenie považovalo za štátnu pomoc v zmysle uvedeného ustanovenia, musia byť splnené tieto kumulatívne podmienky: i) opatrenie musí byť pripísateľné štátu a financované zo štátnych zdrojov; ii) musí určitým podnikom poskytovať výhodu; iii) táto výhoda musí byť selektívna a iv) predmetné opatrenie musí narúšať hospodársku súťaž alebo hroziť jej narušením a musí ovplyvňovať obchod medzi členskými štátmi.

5.2.1. *Štátne zdroje a pripísateľnosť štátu*

(243) Štát na účely článku 107 ods. 1 ZFEÚ zahŕňa všetky orgány štátnej správy od ústrednej štátnej správy až po administratívnu úroveň. Dotknutá pôda je vo vlastníctve štátu (pozri odôvodnenie 58) a jej prenajímateľom je ministerstvo (pozri odôvodnenie 32). Uverejnenie oficiálneho oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania s cieľom prenajať pôdu (odôvodnenie 43) sa uskutočnilo na základe rozhodnutia orgánu verejnej moci. Následné uzatvorenie pôvodnej zmluvy, jej zmena a výkon práv štátu vyplývajúcich z tejto zmluvy sa takisto zakladajú na konaní osôb alebo orgánov oprávnených konať v mene štátu. Preto sú opatrenia pripísateľné štátu a boli financované zo štátnych zdrojov, keďže akékoľvek údajné nájomné, ktorého dohodnutá výška nedosahuje trhové ceny, predstavuje prevod štátnych zdrojov vo forme ušlých príjmov ([38]), ([39]).

5.2.2. *Podnik*

(244) Aby sa opatrenia mohli považovať za štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ, musia poskytovať podniku výhodu. Podniky sú subjekty zapojené do hospodárskej činnosti bez ohľadu na ich právne postavenie a spôsob financovania.

(245) Skutočnosť, že spoločnosť Tartu Agro AS bola v čase oficiálneho oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania 6. júla 2000 (odôvodnenia 43 a 48) štátna akciová spoločnosť, nie je relevantná, keďže právny poriadok Únie je neutrálny, pokiaľ ide o systém vlastníctva majetku.

(246) Hospodárska činnosť je činnosť spojená s ponúkaním tovaru alebo služieb na trhu. Príjemcom opatrení je spoločnosť Tartu Agro AS, ktorá vyrába a predáva poľnohospodárske výrobky (odôvodnenie 27). Spoločnosť je preto v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ podnikom. Privatizácia (odôvodnenie 70) ani následné zlúčenie (odôvodnenie 74) nemali vplyv na povahu príjemcu ako podniku, pretože po týchto udalostiach pokračovala rovnaká hospodárska činnosť. Rovnako skutočnosť, že spoločnosť Tartu Agro AS pôsobí pre estónsku vládu ako stredisko osiva a ako stredisko odbornej prípravy a testovania pre ministerstvo a Estónsku univerzitu prírodných vied (odôvodnenia 228 a 229), nespochybňuje jej povahu podniku. Hoci pôsobenie ako vládne stredisko osiva a ako stredisko odbornej prípravy a testovania pre univerzitu možno za určitých okolností považovať za nehospodárske činnosti, ak je pôda prenajatá subjektu, ktorý vykonáva hospodárske aj údajne nehospodárske činnosti, výhoda prirodzene prináša prospech obidvom typom činností. Nie je totiž možné zabezpečiť, aby sa časti prenajatej pôdy využívali výlučne buď na hospodárske, alebo na nehospodárske účely, a aj keby to bolo možné, nevylúčilo by sa tým riziko krížového subvencovania. Hlavnou činnosťou spoločnosti Tartu Agro AS je nepochybne hospodárska činnosť, ktorá sa týka výroby a predaja poľnohospodárskych výrobkov (odôvodnenia 27 a 284). Preto bol príjemca opatrení, spoločnosť Tartu Agro AS, počas celého obdobia vyšetrovania podnikom.

([38]) Rozsudok Súdneho dvora zo 16. mája 2000, C-83/98 P, Francúzska republika/Ladbroke Racing Ltd a Komisia, ECLI:EU:C:2000:248, bod 50.

([39]) Pozri aj rozsudok Všeobecného súdu z 28. októbra 2015, T-253/12, Hammar Nordic Plugg AB/Európska komisia, ECLI:EU:T:2015:81, bod 112.

5.2.3. *Pojem výhoda*

(247) Výhodou v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ je každá hospodárska výhoda, ktorú by podnik nemohol získať za bežných trhových podmienok ([40]), teda bez zásahu štátu ([41]). Aby sa opatrenie považovalo za pomoc, musí príjemcovi poskytnúť výhody, ktoré ho oslobodzujú od poplatkov, ktoré by príjemca za bežných okolností hradil. Na účely článku 107 ods. 1 ZFEÚ pojem „výhoda" zahŕňa nielen pozitívne výhody, ako sú dotácie, ale aj intervencie, ktoré v rôznych formách znižujú poplatky, ktoré by sa za bežných okolností zahrnuli do rozpočtu prijímajúceho podniku ([42]).

(248) Za štátnu pomoc sa považujú opatrenia, ktoré bez ohľadu na formu môžu priamo alebo nepriamo uprednostňovať určité podniky alebo ktoré treba považovať za hospodársku výhodu, ktorú by prijímajúci podnik za bežných trhových podmienok nedosiahol ([43]). Výhoda je prítomná vždy, keď sa vďaka zásahu štátu zlepší finančná situácia podniku za podmienok, ktoré sú odlišné od bežných trhových podmienok. To možno posúdiť porovnaním finančnej situácie podniku po prijatí opatrenia s finančnou situáciou podniku v prípade, že by opatrenie nebolo prijaté ([44]).

(249) Dodanie tovaru alebo poskytnutie služieb za preferenčných podmienok môže predstavovať štátnu pomoc na účely článku 107 ods. 1 ZFEÚ ([45]). Táto koncepcia sa uplatňuje aj vtedy, keď orgány verejnej moci prenajímajú majetok za ceny nižšie ako trhové sadzby s možnosťou poskytnúť nájomcovi hospodársku výhodu. Prenájom pôdy za údajne zvýhodnenú cenu je porovnateľný s predajom pôdy orgánom verejnej moci podniku ([46]). V tomto prípade sa musí overiť, či cena zaplatená údajným príjemcom pomoci zodpovedá cene, ktorú by nemohol získať za bežných trhových podmienok. V tomto kontexte sa výhoda rovná rozdielu medzi skutočnou cenou, ktorú zaplatil príjemca, a cenou, ktorú by mal zaplatiť v danom čase za bežných trhových podmienok ([47]).

(250) Na základe týchto skutočností Komisia vykonáva komplexné ekonomické hodnotenie. V tejto súvislosti musí byť Komisia schopná odhadnúť hodnotu opatrení s dostatočnou presnosťou a následne určiť cenu, ktorá sa čo najviac približuje trhovej hodnote ([48]).

([40]) Rozsudok Súdneho dvora z 11. júla 1996, SFEI a iní, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, body 60 a 61.
([41]) Rozsudok Súdneho dvora z 11. júla 1996, SFEI a iní, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, bod 60; rozsudok Súdneho dvora z 29. apríla 1999, Španielsko/Komisia, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, bod 41.
([42]) Rozsudok Súdneho dvora zo 17. novembra 2022, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Európska komisia, spojené veci C-331/20 P a C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, bod 104; rozsudok Súdneho dvora zo 7. mája 2020, C-148/19 P, BTB Holding Investments SA & Duferco Participations Holding SA/Európska komisia & Foreign Strategic Investments Holding (FSIH), ECLI:EU:C:2020:354, bod 45.
([43]) Rozsudok Všeobecného súdu z 24. októbra 2019, Autostrada Wielkopolska S.A./Európska komisia, T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, bod 31. Pozri rozsudok z 2. septembra 2010, Komisia/Deutsche Post, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, bod 40 a citovanú judikatúru a rozsudok z 27. júna 2017, Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, bod 65 a citovanú judikatúru.
([44]) Rozsudok Súdneho dvora z 2. júla 1974, Taliansko/Komisia, 173/73, ECLI:EU:C:1974:71, bod 13.
([45]) Rozsudok z 11. júla 1996, SFEI a iní, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, bod 59 a citovaná judikatúra; rozsudok z 1. júla 2010, ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni/Komisia, T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, bod 57 a citovaná judikatúra; rozsudok z 28. februára 2012, Land Burgenland/Komisia, T-268/08 a T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, bod 47 a citovaná judikatúra.
([46]) Rozsudok Všeobecného súdu z 13. júla 2022, Tartu Agro/Komisia, vec T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, bod 37.
([47]) Rozsudok z 9. decembra 2015, Grécko a Ellinikos Chrysos/Komisia, T-233/11 a T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, bod 79.
([48]) Rozsudok Všeobecného súdu z 9. decembra 2015, Helénska republika a Ellinikos Chrysos AE Metalleion kai Viomichanias Chrysou/Európska komisia, T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, bod 131.

(251) Ak sa transakcia, akou je prenájom majetku, uskutoční na základe konkurenčného, transparentného, nediskriminačného a nepodmieneného postupu verejného obstarávania v súlade so zásadami ZFEÚ týkajúcimi sa verejného obstarávania ([49]), možno vo všeobecnosti predpokladať, že takáto transakcia je v súlade s trhovými podmienkami za predpokladu, že na výber nájomcu boli použité vhodné kritériá ([50]), ([51]).

(252) Aby Komisia určila, či nájomná zmluva predstavuje pomoc, musí uplatniť zásadu súkromného subjektu v trhovom hospodárstve (pozri oddiel 5.2.3.2) s cieľom určiť, či cena zaplatená predpokladaným príjemcom pomoci zodpovedá predajnej cene, ktorú by pravdepodobne stanovil súkromný investor pôsobiaci v bežných konkurenčných podmienkach ([52]).

(253) Z toho vyplýva, že na posúdenie existencie výhody bude Komisia analyzovať najprv to, či zákazka prebehla na základe konkurenčného, transparentného, nediskriminačného a nepodmieneného postupu verejného obstarávania, a potom výsledok posúdenia zásady súkromného subjektu v trhovom hospodárstve.

5.2.3.1. Prenájom pôdy a postup verejného obstarávania

(254) Ak sa transakcia, akou je prenájom majetku, uskutoční na základe konkurenčného, transparentného, nediskriminačného a nepodmieneného postupu verejného obstarávania v súlade so zásadami ZFEÚ týkajúcimi sa verejného obstarávania ([53]), možno vo všeobecnosti predpokladať, že takáto transakcia je v súlade s trhovými podmienkami za predpokladu, že na výber nájomcu boli použité vhodné kritériá ([54]), ([55]). Súlad transakcie s trhovými podmienkami možno teda priamo stanoviť, ak sa uskutočnila prostredníctvom konkurenčného, transparentného, nediskriminačného a nepodmieneného postupu verejného obstarávania. Na druhej strane, ak postup verejného obstarávania, ktorý predchádzal uzatvoreniu nájomnej zmluvy, nespĺňal tieto podmienky, už to samo osebe je silným náznakom výhody a ovplyvňuje to aj výklad podmienok v nájomnej zmluve, ako aj posúdenie výšky nájomného.

(255) V rozhodnutí o začatí konania Komisia vyjadrila pochybnosti, či bol postup verejného obstarávania pri prenájme pôdy transparentný, nediskriminačný a nepodmienený.

(256) V tomto prípade bola v oficiálnom oznámení týkajúcom sa prenájmu uvedená podmienka, že spoločnosť Tartu Agro AS bude pokračovať v činnosti poľnohospodárskej výroby (odôvodnenie 44).

(257) Pokiaľ ide o podmienenosť postupu verejného obstarávania, verejné obstarávanie je nepodmienené, keď potenciálny kupujúci má vo všeobecnosti možnosť nadobudnúť majetok, tovar alebo služby, ktoré sa majú predať, a využívať ich na vlastné účely bez ohľadu na to, či vykonáva určité podnikateľské činnosti. V prípade verejného obstarávania na účely prenájmu to znamená, že nájomca musí mať možnosť slobodne využívať predmetnú pôdu na akékoľvek účely.

(258) Ak existuje podmienka, že kupujúci alebo nájomca má prevziať osobitné záväzky v prospech orgánov verejnej moci alebo vo všeobecnom verejnom záujme, ktoré by súkromný predávajúci nepožadoval – iné ako záväzky vyplývajúce zo všeobecných vnútroštátnych právnych predpisov alebo z rozhodnutia plánujúcich orgánov –, verejné obstarávanie sa nedá považovať za nepodmienené ([56]).

([49]) Rozsudok Súdneho dvora zo 7. decembra 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, bod 62; rozsudok Súdneho dvora z 3. decembra 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, bod 20. Pozri aj výkladové oznámenie Komisie o právnych predpisoch Spoločenstva uplatniteľných na zadávanie zákaziek, na ktoré sa úplne alebo čiastočne nevzťahujú smernice o verejnom obstarávaní (Ú. v. EÚ C 179, 1.8.2006, s. 2).

([50]) Rozsudok Súdneho dvora zo 17. novembra 2022, spojené veci C-331/20 P a C-343/20 P, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Európska komisia, ECLI:EU:C:2022:886, bod 128.

([51]) Bod 89 oznámenia Komisie o pojme štátna pomoc uvedenom v článku 107 ods. 1 ZFEÚ (ďalej len „oznámenie o pojme štátna pomoc“) (Ú. v. EÚ C 262, 19.7.2016, s. 1).

([52]) Rozsudok Súdneho dvora zo 16. decembra 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, vec C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, bod 34.

([53]) Rozsudok Súdneho dvora zo 7. decembra 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, bod 62; rozsudok Súdneho dvora z 3. decembra 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, bod 20. Pozri aj výkladové oznámenie Komisie o právnych predpisoch Spoločenstva uplatniteľných na zadávanie zákaziek, na ktoré sa úplne alebo čiastočne nevzťahujú smernice o verejnom obstarávaní (Ú. v. EÚ C 179, 1.8.2006, s. 2).

([54]) Rozsudok Súdneho dvora zo 17. novembra 2022, spojené veci C-331/20 P a C-343/20 P, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Európska komisia, ECLI:EU:C:2022:886, bod 128.

([55]) Bod 89 oznámenia o pojme štátna pomoc.

([56]) Bod 94 oznámenia o pojme štátna pomoc.

(259) Podľa estónskych orgánov cieľom tejto podmienky uvedenej v odôvodnení 44 nebolo umožniť spoločnosti Tartu Agro AS pokračovať v činnosti, ale týkala sa jej osobitej poľnohospodárskej výroby.

(260) Komisia konštatuje, že v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania sa neuvádzalo, že potenciálny uchádzač musí množiť a uskladňovať určité osivá, uvádzalo sa len to, že po získaní pôdy do prenájmu sa má zachovať poľnohospodárska činnosť konkrétnej spoločnosti – spoločnosti Tartu Agro AS. Komisia to považuje za podmienku spojenú s verejným obstarávaním. Kontext, v ktorom jediným oprávneným účastníkom verejného obstarávania bol v konečnom dôsledku ten istý podnik, posilňuje tento prispôsobený, neobjektívny, a teda podmienený charakter verejného obstarávania.

(261) Podmienka zachovania činnosti poľnohospodárskej výroby konkrétneho podniku na prenajatej pôde ďalej jasne obmedzuje potenciálneho uchádzača vo využívaní tejto pôdy. Preto, pokiaľ ide o možnosť získať čo najvyššie nájomné, Estónsko nekonalo ako súkromný účastník trhu, ale skôr ako orgán verejnej moci sledujúci politické hľadiská v kontexte hospodárskej činnosti prenájmu poľnohospodárskej pôdy. Súkromný účastník trhu, ktorý by nemal takéto obmedzenia, by dokázal prilákať viac ponúk a získať vyššie nájomné.

(262) Komisia preto dospela k záveru, že *postup verejného obstarávania nebol* nepodmienený.

(263) Na základe uvedených skutočností postup verejného obstarávania na účely prenájmu pôdy nesplnil podmienky uvedené v odôvodnení 254, ktoré sú potrebné na vyvodenie záveru, že transakcia bola v súlade s trhovými podmienkami.

5.2.3.2. Zásada súkromného subjektu v trhovom hospodárstve

(264) Členské štáty môžu zasahovať na trhu bez toho, aby sa na ne vzťahoval zákaz podľa článku 107 ods. 1 ZFEÚ, ak ich zásahy zodpovedajú správaniu racionálneho a na zisk orientovaného súkromného účastníka trhu, ktorý koná za podobných okolností a za bežných trhových podmienok. Inými slovami, v rámci hospodárskych transakcií alebo investícií uskutočnených verejnými subjektmi sa druhej strane neposkytuje výhoda, ak sa uskutočňujú v súlade s bežnými trhovými podmienkami ([57]).

(265) Podľa zásady súkromného subjektu v trhovom hospodárstve by sa správanie verejných subjektov malo porovnávať so správaním podobných súkromných hospodárskych subjektov za bežných trhových podmienok s cieľom stanoviť, či hospodárske transakcie, ktoré tieto subjekty realizujú, poskytujú druhým stranám výhodu. Hospodárske transakcie, ktoré vykonávajú verejné subjekty, neposkytujú výhodu druhej strane, a teda nepredstavujú pomoc, ak sa vykonávajú v súlade s bežnými trhovými podmienkami.

(266) Otázka súladu zásahu štátu s trhovými podmienkami sa musí posudzovať *ex ante* s ohľadom na informácie dostupné v čase rozhodovania o zásahu ([58]). V skutočnosti by každý obozretný súkromný subjekt v trhovom hospodárstve spravidla uskutočnil vlastné *ex ante* posúdenie stratégie a finančného výhľadu projektu ([59]). Obozretný súkromný subjekt v trhovom hospodárstve zvyčajne posudzuje svoje zásahy *ex ante* použitím niekoľkých rôznych metodík.

(267) Komisia pri uplatňovaní zásady súkromného subjektu v trhovom hospodárstve posudzuje celú nájomnú zmluvu a jej zmeny s cieľom určiť, či ministerstvo konalo ako racionálny súkromný subjekt v trhovom hospodárstve. Komisia totiž pri posudzovaní sporných opatrení skúma všetky relevantné prvky opatrení a ich kontext ([60]).

([57]) Rozsudok Súdneho dvora z 11. júla 1996, SFEI a iní, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, body 60 a 61.

([58]) Rozsudok Súdneho dvora z 5. júna 2012, Komisia/EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, body 83, 84 a 85 a bod 105; rozsudok Súdneho dvora zo 16. mája 2002, Francúzsko/Komisia (Stardust), C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, body 71 a 72; rozsudok Všeobecného súdu z 30. apríla 1998, Cityflyer Express/Komisia, T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, bod 76.

([59]) Rozsudok Súdneho dvora z 5. júna 2012, Komisia/EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, body 82 až 85 a bod 105.

([60]) Podľa oznámenia o pojme (bodu 82) „[p]ri posudzovaní súladu určitých transakcií s trhovými podmienkami **by sa mali vziať do úvahy všetky relevantné okolnosti daného prípadu**. Môžu sa napríklad vyskytnúť výnimočné okolnosti, za ktorých nákup tovaru alebo služieb zo strany orgánu verejnej moci nemožno považovať za nákup v súlade s trhovými podmienkami, a to ani vtedy, ak sa uskutočnil za trhové ceny“. Zvýraznenie bolo pridané.

(268) Komisia sa preto domnieva, že v danom prípade musí okrem dohodnutého ročného nájomného zohľadniť aj ďalšie prvky zmluvy, ako je kontext, v ktorom bolo opatrenie prijaté, prevládajúca trhová cena podobných transakcií v danom čase, veľkosť a kvalita prenajatej plochy, príjmy z jednotlivých častí prenajatej pôdy, dĺžka trvania nájomnej zmluvy, finančné povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a podmienky uvedené v nájomnej zmluve, na základe ktorých sa stanovujú podmienky pre zmeny nájomnej zmluvy, ako aj spôsob, akým bola nájomná zmluva plnená (odôvodnenia 75 až 84). V tomto rámci Komisia konštatuje, že pokiaľ ide o pôvodnú nájomnú zmluvu alebo jej zmeny, estónske orgány neposkytli žiadne písomné dôkazy, ktoré by naznačovali, že estónske orgány vykonali *ex ante* posúdenie toho, či sa pôvodná nájomná zmluva a jej zmeny uskutočnili v súlade s bežnými trhovými podmienkami a či sa maximalizovali vyhliadky na ziskovosť.

(269) Vzhľadom na judikatúru ([61]) Komisia posudzuje, či by sa opatrenia mohli považovať za racionálne z ekonomického, obchodného a finančného hľadiska, pričom zohľadňuje ich vyhliadky na ziskovosť v krátkodobom alebo dlhodobom horizonte a iné obchodné alebo hospodárske záujmy, ktoré sa ich týkajú. Činnosť súkromného subjektu sa v zásade riadi vyhliadkami na ziskovosť. Ak teda zásah verejného subjektu v prospech podniku nezohľadňuje žiadne vyhliadky na ziskovosť, nemožno ho považovať za zásah, ktorý je v súlade so zásadou súkromného subjektu v trhovom hospodárstve.

(270) V danom prípade Komisia v súvislosti s dĺžkou trvania 25 rokov bez akýchkoľvek podmienok indexácie (pozri odôvodnenie 62) konštatuje, že racionálny súkromný subjekt v trhovom hospodárstve môže uprednostniť vyhliadky na ziskovosť v dlhodobom horizonte, mal by však vyžadovať primeranú kompenzáciu za riziko a časovú hodnotu.

(271) Pokiaľ ide o kontext, v ktorom sa opatrenia uskutočnili, Komisia konštatuje, že opatrenia tvoria činnosti estónskych orgánov v rôznych časových obdobiach počas 25 rokov trvania zmluvy. Komisia konštatuje, že na účely jej posúdenia sú relevantnými dôkazmi informácie, ktoré boli k dispozícii, a vývoj, ktorý bolo možné predvídať v čase, keď estónske orgány prijali rozhodnutia.

(272) Komisia konštatuje, že v tomto prípade sa v čase uzatvorenia pôvodnej nájomnej zmluvy nepredpokladalo, že pristúpenie Estónska bude mať vplyv na nájomné v odvetví poľnohospodárstva. Z toho vyplýva, že samotná skutočnosť, že sa trhové nájomné počas 25 rokov trvania nájomnej zmluvy zvyšuje, nepreukazuje existenciu výhody.

(273) Okrem toho pokiaľ ide o kontext, Komisia takisto konštatuje, že relevantnosť argumentov zmluvných strán týkajúcich sa situácie v čase uzatvorenia pôvodnej nájomnej zmluvy alebo významu Štátneho poľnohospodárskeho podniku Tartu je obmedzená, keď Komisia posudzuje, či ministerstvo konalo ako racionálny súkromný subjekt v trhovom hospodárstve, keď nájomnú zmluvu plnilo po pristúpení Estónska k EÚ v kontexte hospodárskej transakcie týkajúcej sa podniku (pozri odôvodnenie 246).

(274) Komisia berie do úvahy skutočnosť, že dohodnuté nízke počiatočné nájomné primerane nezohľadňovalo dĺžku trvania zmluvy a že estónske orgány nevyužili všetky svoje možnosti zvyšovania nájomného, ktoré pôvodná nájomná zmluva umožňovala (odôvodnenia 403 a 455 a 456), a domnieva sa, že racionálny súkromný subjekt v trhovom hospodárstve by neuzavrel 25-ročnú nájomnú zmluvu, ktorá neobsahuje podmienku indexácie alebo iné ustanovenia, ktoré by umožňovali jednostranné alebo automatické každoročné zvyšovanie nájomného bez dohody zmluvných strán.

(275) Hypotetický racionálny súkromný subjekt v trhovom hospodárstve v porovnateľnej situácii by nemal ekonomické odôvodnenie pre také dlhé trvanie zmluvy. Samotná skutočnosť, že kvalita prenajatej pôdy sa udržiava, alebo dokonca zvyšuje prostredníctvom aktívneho poľnohospodárstva, neodôvodňuje dĺžku trvania 25 rokov, keďže rovnaký pozitívny vplyv na kvalitu prenajatej pôdy by sa mohol dosiahnuť použitím kratšej nájomnej zmluvy a podmienok porovnateľných s tými, ktoré použila pozemková rada. Dĺžka trvania nájomnej zmluvy je v porovnaní s bežnou trhovou praxou mimoriadne dlhá (pozri odôvodnenie 130). Nehovoriac o tom, že prenajímateľ vlastne nemal žiadny skutočný úžitok z investícií uskutočnených nájomcom (pozri odôvodnenie 277 a oddiel 5.2.3.3.2.6.4).

([61]) Rozsudok Súdneho dvora z 10. apríla 2024, Komisia/Danske Slagtermestre, T-486/18, ECLI:EU:C:2024:217, bod 67.

(276) Pokiaľ ide o podmienky, že nájomca je povinný platiť všetky dane súvisiace s predmetom nájomnej zmluvy (odôvodnenie 61), Komisia sa domnieva, že prenajímateľ, ktorý je racionálny súkromný subjekt v trhovom hospodárstve, by mal záujem zahrnúť takúto podmienku do svojich nájomných zmlúv, keďže podmienka sa týka výdavkov, ktoré sú zákonnou povinnosťou prenajímateľa. Podľa posudku spoločnosti Uus Maa a údajov pozemkovej rady je pri prenájmoch verejnej pôdy bežnou praxou, že nájomca platí daň z nehnuteľností (pozri odôvodnenia 361 až 364). Preto povinnosť nájomcu platiť daň z nehnuteľností, ako je stanovené v predmetnej nájomnej zmluve, je v súlade so štandardnými postupmi racionálneho súkromného subjektu v trhovom hospodárstve. Komisia však konštatuje, že pri posudzovaní výhody je rozhodujúce, či táto povinnosť predstavuje pre spoločnosť Tartu Agro AS v porovnaní s inými podnikmi dodatočnú povinnosť.

(277) Pokiaľ ide o záväzok týkajúci sa výdavkov na údržbu [odôvodnenie 68 písm. b)], Komisia sa domnieva, že prenajímateľ, ktorý je racionálny súkromný subjekt v trhovom hospodárstve, by nemal záujem zahrnúť takúto podmienku, ktorou sa riadi činnosť nájomcu, do svojich nájomných zmlúv v peňažnom vyjadrení, keďže táto podmienka sa týka prevádzkových výdavkov podniku pôsobiaceho v sektore poľnohospodárskej prvovýroby a netýka sa zníženia výdavkov štátu (pozri oddiel 5.2.3.3.2.6.4). Pokiaľ ide o cieľ zabezpečiť zachovanie kvality pôdy, Komisia konštatuje, že nájomné zmluvy pozemkovej rady, ktoré zodpovedajú bežnej trhovej praxi pri prenájmoch verejnej pôdy, zahŕňajú povinnosti údržby bez záväzkov vyjadrených v peňažných hodnotách. Bez ohľadu na to, ako boli tieto záväzky týkajúce sa výdavkov na údržbu vyjadrené v nájomnej zmluve a dodatkoch k nej, z posúdenia uvedeného v oddiele 5.2.3.3.2.6.4 vyplýva, že tieto výdavky by nemali tvoriť súčasť nájomného (pozri odôvodnenie 377 a odôvodnenie 69).

(278) Podobne, pokiaľ ide o kúpnu zmluvu (odôvodnenie 73), racionálny súkromný subjekt v trhovom hospodárstve by nemal záujem ani dôvod zahrnúť do kúpnej zmluvy podmienky týkajúce sa podrobných investícií alebo priemerného počtu zamestnancov. Kontextom bol predaj alebo privatizácia verejného podniku a v takej situácii by mal byť predávajúci zvyčajne motivovaný ziskom z predajnej ceny, a nie sociálnymi hľadiskami alebo investíciami do pôdy, ktoré sú v prospech nájomcu.

(279) Pokiaľ ide o záväzok na investície [odôvodnenie 68 písm. a)], keďže tieto investície boli dôležité na zabezpečenie zachovania kvality pôdy, Komisia sa domnieva, že racionálny súkromný subjekt v trhovom hospodárstve by mal záujem na tom, aby investície realizoval sám (v súlade s praxou a platnými zákonnými povinnosťami prenajímateľa), alebo, ak by ich ponechal na nájomcu, overil by ich realizáciu.

(280) Komisia v tejto súvislosti pripomína, že nájomné zmluvy pozemkovej rady, ktoré zodpovedajú bežnej trhovej praxi pri prenájmoch verejnej pôdy, zahŕňajú len určité povinnosti údržby bez investičných záväzkov vyjadrených v peňažných hodnotách. Okrem toho sa v zákone o meliorácii pôdy takisto stanovuje, že tento druh investícií je na strane prenajímateľa (odôvodnenie 180). Komisia sa však domnieva, že samotná skutočnosť, že spoločnosť Tartu Agro AS súhlasila s financovaním týchto investícií, nestačí na to, aby sa dospelo k záveru, že nájomná zmluva je v súlade so zásadou súkromného subjektu v trhovom hospodárstve ([62]).

(281) Komisia okrem toho konštatuje, že záväzok na investície nebol dodržaný, ako bolo dohodnuté medzi ministerstvom a spoločnosťou Tartu Agro AS (odôvodnenie 99). Suma, ktorú spoločnosť Tartu Agro AS investovala do obnovy melioračných systémov, je nižšia ako dohodnutý investičný záväzok. Racionálny súkromný subjekt v trhovom hospodárstve by zabezpečil, aby nájomca financoval svoje záväzky podľa dohody.

(282) Komisia dospela k záveru, že racionálny súkromný subjekt v trhovom hospodárstve by v podobnej situácii, keď by mal zmluvu podpísanú na obdobie dlhé 25 rokov, zabezpečil realizáciu záväzku na investície.

(283) Pokiaľ ide o tvrdenia, že pôvodná nájomná zmluva bola použitá na získanie služieb v oblasti osiva (odôvodnenia 228 až 230), Komisia konštatuje, že Estónsko mohlo mať – najmä v čase, keď spoločnosť Tartu Agro AS pôsobila ako štátny poľnohospodársky podnik – skutočnú potrebu kúpiť služby súvisiace s množením a uskladňovaním osiva a skutočné ciele verejnej politiky.

([62]) V tejto situácii sa záver týkajúci sa toho, či sa náklady na záväzok na investície musia pripočítať k nájomnému, posudzuje v oddiele 5.2.3.3.5.6.5.

(284) Komisia však konštatuje, že nájomná zmluva a činnosť spoločnosti Tartu Agro vo všeobecnosti zostávajú v oblasti hospodárskej činnosti (pozri odôvodnenie 246). Okrem toho estónske orgány nepredložili žiadne písomné dôkazy, ktoré by preukázali, že vykonali akúkoľvek *ex ante* analýzu, či boli predmetné služby ocenené za trhových podmienok a aká by bola požadovaná referenčná hodnota týchto služieb. Okrem toho sa v pôvodnej nájomnej zmluve žiadnym spôsobom neuvádzala ani nešpecifikovala žiadna osobitná povinnosť týkajúca sa množenia a uskladňovania osiva. Estónske orgány sa neodvolávali na to, že by predmetná činnosť spĺňala kritériá služieb všeobecného hospodárskeho záujmu, ani to nepreukázali.

(285) Samotná skutočnosť, že v i) nájomnej zmluve (odôvodnenie 59); ii) podmienke pokračovania činnosti poľnohospodárskej výroby spoločnosti Tartu Agro AS (odôvodnenie 43) a iii) kúpnej zmluve [odôvodnenie 73 písm. b)] sa stanovuje podmienka pokračovania poľnohospodárskej výroby, nenaznačuje, že by estónske orgány pri prenájme pôdy konali mimo oblasti hospodárskej činnosti. Bez ohľadu na to, aké boli ich dôvody na uzatvorenie a zmeny nájomnej zmluvy, nájomná zmluva bola uzatvorená s podnikom a od momentu pristúpenia Estónska k Únii musela byť v súlade s pravidlami štátnej pomoci (odôvodnenie 289).

(286) Ako sa podrobne uvádza v nasledujúcich oddieloch, vzhľadom na to, že ministerstvo ako verejný subjekt zvýhodnilo podnik Tartu Agro AS a nezohľadnilo perspektívu ziskovosti tým, že poskytlo prenajatú pôdu s výhodným, príliš nízkym nájomným (odôvodnenie 457), nemožno to považovať za dodržanie zásady súkromného subjektu ani kritéria súkromného subjektu v trhovom hospodárstve. Komisia dospela k záveru, že Estónsko pri uzatváraní, zmene a plnení nájomnej zmluvy nepostupovalo ako súkromný účastník trhu orientovaný na zisk.

5.2.3.3. Posúdenie opatrení v porovnaní s trhovými podmienkami

5.2.3.3.1. Všeobecné pripomienky

(287) V tomto prípade údajné zvýhodnené nájomné porovnateľné s nájomným, ktoré by prevládalo za bežných trhových podmienok, poskytuje príjemcovi výhodu. Inými slovami, Komisia posudzuje, či nájomné stanovené estónskymi orgánmi zodpovedá nájomnému, ktoré by pravdepodobne stanovil súkromný subjekt pôsobiaci v bežných konkurenčných podmienkach, pričom berie do úvahy, že jediným relevantným dôkazom sú informácie, ktoré boli k dispozícii, a vývoj, ktorý bolo možné predvídať v čase, keď bola nájomná zmluva uzatvorená a zmenená zmluvnými stranami. Komisia posudzuje, či sa finančná situácia spoločnosti Tartu Agro AS odo dňa pristúpenia Estónska k Európskej únii zlepšila v dôsledku nájomnej zmluvy za podmienok odlišných od bežných trhových podmienok.

(288) Ako Komisia dospela k záveru, pôvodný prenájom nebol poskytnutý prostredníctvom *nepodmieneného* verejného obstarávania (odôvodnenie 262). Okrem toho v čase uzatvorenia pôvodnej nájomnej zmluvy spoločnosť Tartu Agro AS nebola nezávislým subjektom (od štátu), ale pôsobila pod kontrolou ministerstva. Z toho vyplýva, že verejné obstarávanie neposkytuje priamy a konkrétny dôkaz o transakcii, v rámci ktorej zmluvné strany konali nezávisle a vo vlastnom záujme a v súlade s trhovými podmienkami. Uvedené posúdenie zahŕňa porovnanie opatrení s bežnými trhovými podmienkami a finančná situácia spoločnosti Tartu Agro AS po uzatvorení nájomnej zmluvy sa musí porovnať s jej finančnou situáciou, ak by sa opatrenie neuskutočnilo.

(289) Relevantný je len účinok pôvodnej nájomnej zmluvy [odôvodnenie 28 písm. a)], jej zmeny [odôvodnenie 28 písm. b)] a jej plnenie [odôvodnenie 28 písm. c)] od 1. mája 2004, teda odo dňa pristúpenia Estónska k Európskej únii, do konca roka 2019 [keďže ide o obdobie, na ktoré sa vzťahuje toto rozhodnutie (pozri odôvodnenie 29)], a nie príčina alebo cieľ zásahu štátu v čase pôvodnej nájomnej zmluvy ([63]), t. j. nie je relevantné, z akých dôvodov alebo s akými cieľmi estónske orgány uzatvorili nájomnú zmluvu so spoločnosťou Tartu Agro AS a či sa estónske orgány napríklad zamerali na zabezpečenie vysokokvalitnej produkcie osiva v Estónsku.

([63]) Rozsudok Súdneho dvora zo 17. novembra 2022, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Európska komisia, spojené veci C-331/20 P a C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, body 106 a 107.

(290) Komisia konštatuje, že hoci 1. máj 2004, dátum pristúpenia Estónska k Európskej únii, bol pred koncom premlčacej lehoty (oddiel 5.5.1), Komisii to nebráni, aby konštatovala neoprávnenú pomoc po skončení premlčacej lehoty [t. j. 14. augusta 2004 (pozri odôvodnenia 497 a 498)] alebo aby vnútroštátne súdy nariadili jej vymoženie v súlade s ich vnútroštátnymi pravidlami o premlčaní.

(291) Prenájom pôdy, ktorý poskytol spoločnosti Tartu Agro AS výhodu, patril do oblasti hospodárskych činností, a nie do výkonu verejnej moci alebo iných nehospodárskych činností štátu (pozri odôvodnenie 246). Na stanovenie trhovej ceny nájomného Komisia vypočíta rozdiel medzi nájomným, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila, a porovnateľnými trhovými poplatkami vzhľadom na vybrané prvky, ktoré sú priamo alebo nepriamo relevantné pre určenie reálnej trhovej hodnoty v rámci identifikovaného trhu. Posúdením týchto prvkov sa zabezpečí komplexné a presné určenie trhovej ceny nájomného, ktorá odzrkadľuje všetky relevantné trhové podmienky a faktory:

a) prvky verejného obstarávania, ktoré predchádzalo nájomnej zmluve (odôvodnenia 254 až 263);

b) dĺžka trvania (odôvodnenie 295);

c) skutočnosť, že výška dohodnutého nájomného sa líši od sumy, ktorú spoločnosť AS Tartu Agro skutočne zaplatila (odôvodnenie 296);

d) finančné povinnosti strán nájomnej zmluvy (odôvodnenia 358, 364, 377 a 390);

e) skutočnosť, že suma záväzku na investície, ktorú spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila, sa líši od sumy dohodnutých viazaných investícií (odôvodnenia 91 a 99);

f) ustanovenia o revíziách nájomného (odôvodnenia 391 až 403);

g) uplatnenie práva zmluvných strán, keďže nájomná zmluva sa neplní v súlade s dohodou (odôvodnenie 456);

h) veľkosť a kvalita prenajatej pôdy (odôvodnenia 87, 341 až 343) a

i) postavenie prenajímateľa ako štátu a jeho vplyv na trhovú cenu (časť 5.2).

(292) Nájomné stanovené v nájomnej zmluve nemožno posudzovať samostatne, ale len tak, že sa do posúdenia zahrnú už uvedené prvky. Tieto faktory sú relevantným prvkom nájomnej zmluvy a z komplexného posudzovania, ktorého cieľom je určiť bežné trhové podmienky a porovnať ju s nimi, ich nemožno vylúčiť.

(293) Na posúdenie toho, či mala spoločnosť Tartu Agro AS zvýhodnenú cenu nájmu, t. j. či platila nájomné nižšie ako trhová cena, je nevyhnutné analyzovať finančné povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy uvedené v odôvodnení 68. Preto Komisia v oddiele 5.2.3.3.2.6.2 posudzuje, či sa výdavky súvisiace s týmito povinnosťami musia považovať za súčasť platieb nájomného a či ich možno považovať za súčasť príjmov prenajímateľa z prenájmu.

(294) Pokiaľ ide o dĺžku trvania, Komisia konštatuje, že počas trvania dlhodobej zmluvy samotná zmena základnej trhovej ceny (ďalej len „cenové riziko“) nevedie k zvýhodneniu v kontexte štátnej pomoci, ak sa pri pôvodne dohodnutej cene a následne upravenej cene po každej zmene alebo úprave zohľadňovala dĺžka trvania nájomnej zmluvy a cenové riziko. Samotná skutočnosť, že spotové ceny počas dlhodobej zmluvy kolíšu, nemusí nevyhnutne vytvárať výhodu za predpokladu, že cenové riziko bolo primerane zohľadnené v rámci bežných trhových postupov (pozri odôvodnenie 436).

(295) Z toho vyplýva, že v tomto prípade Komisia pri zohľadnení 25-ročného trvania, počas ktorého došlo k viacerým zmenám, v odôvodneniach 391 až 400 posudzuje, či bola dĺžka trvania zohľadnená primeraným spôsobom.

(296) Komisia sa domnieva, že pri posudzovaní a výpočte výhody je rozhodujúce, aké bolo skutočné plnenie a implementácia nájomnej zmluvy, a nie to, čo bolo medzi zmluvnými stranami formálne dohodnuté. V tomto prípade sa polročná suma nájomného, ktorú spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila, líšila od dohodnutej sumy nájomného. Okrem toho nebol dodržaný záväzok na investície, ako je vymedzený v nájomnej zmluve. Z toho vyplýva, že na posúdenie výhody sa s trhovými cenami musí porovnať suma nájomného skutočne zaplatená spoločnosťou Tartu Agro AS, a nie nájomné, ktoré bolo dohodnuté zmluvnými stranami, a pri porovnávaní nájomného s referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného sa k nájomnému musí pripočítať len skutočné plnenie záväzku na investície.

(297) Navyše na zabezpečenie toho, aby bola suma nájomného, ktorú spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila, porovnateľná s referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného, sa ročné platby nájomného musia prepočítať na hektárové hodnoty pomocou menovateľa, ktorý vychádza z príslušného druhu pôdy zodpovedajúceho predmetnej prenajatej pôde. Touto metódou sa zabezpečí lepšia porovnateľnosť.

(298) Súlad s trhovými podmienkami možno vo všeobecnosti priamo stanoviť, ak je transakcia založená na konkurenčnom, transparentnom, nediskriminačnom a nepodmienenom postupe verejného obstarávania, preto Komisia v oddiele 5.2.3.1 posudzuje postup verejného obstarávania opísaný v odôvodneniach 42 až 54. Keďže postup verejného obstarávania, ktorý predchádzal nájomnej zmluve, nespĺňal tieto podmienky, ale bol podmienený pokračovaním činnosti príjemcu na uvedenej pôde, už to samo osebe je silným náznakom výhody a ovplyvňuje to aj výklad podmienok v nájomnej zmluve, ako aj posúdenie výšky nájomného, ktoré bolo počas celého trvania zmluvy v znení zmien nižšie ako trhová cena (odôvodnenie 423).

5.2.3.3.2. Súlad nájomného s trhom

(299) Na výpočet rozdielu medzi nájomným, ktoré zaplatila spoločnosť Tartu Agro AS, a nájomným, ktoré mala zaplatiť za bežných trhových podmienok, Komisia:

a) analyzuje dostupné údaje o trhových cenách prenájmov pôdy (oddiel 5.2.3.3.2.1) a určí primeranú referenčnú hodnotu trhovej ceny nájomného (oddiel 5.2.3.3.2.2);

b) určí primeranú referenčnú hodnotu trhovej ceny nájomného v čase pôvodnej nájomnej zmluvy (oddiel 5.2.3.3.2.3), v čase pristúpenia Estónska k EÚ (oddiel 5.2.3.3.2.4) a od roku 2005 (oddiel 5.2.3.3.2.5) a zohľadní pritom kvalitu prenajatej pôdy (odôvodnenie 318) a okolnosti prípadu a kontext (odôvodnenie 317);

c) určí plochu, ktorá sa použije ako menovateľ pri porovnávaní ročných poplatkov s hodnotami v eurách na hektár (oddiel 5.2.3.3.2.6), aby sa zabezpečilo používanie porovnateľných čísel;

d) v oddiele 5.2.3.3.2.6.1 analyzuje, ako možno zohľadniť príjmy z prenajatých plôch, ktoré nie sú zahrnuté v použitom menovateli;

e) analyzuje hospodársky vplyv v prípade, že zvolený menovateľ nezahŕňa 100 % prenajatej plochy, a ako možno zohľadniť príjmy z tejto zmenšenej plochy (oddiel 5.2.3.3.2.6.1);

f) analyzuje hospodársku nevýhodnosť a súlad finančných povinností s trhom s cieľom určiť, do akej miery je potrebné upraviť ročné nájomné, aby zodpovedalo zvolenej referenčnej hodnote trhovej ceny nájomného (oddiel 5.2.3.3.2.6.2), a každú z týchto finančných povinností posudzuje osobitne: i) daň z nehnuteľností (oddiel 5.2.3.3.2.6.3); ii) ročné výdavky na údržbu (oddiel 5.2.3.3.2.6.4) a iii) záväzok na investície (oddiel 5.2.3.3.2.6.5);

g) vypočíta rozdiel medzi nájomným, ktoré platila spoločnosť Tartu Agro AS, a referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného ku dňu pristúpenia Estónska k Európskej únii s cieľom dospieť k záveru o súladu nájomného s trhom k tomuto dátumu (oddiel 5.2.3.3.2.8);

h) vypočíta rozdiel medzi nájomným, ktoré platila spoločnosť Tartu Agro AS, a referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného v čase, keď zmluvné strany upravili nájomné, aby sa overil súlad nájomného s trhom v týchto obdobiach (oddiel 5.2.3.3.2.9);

i) vypočíta (oddiel 5.2.3.3.2.10) rozdiel medzi nájomným, ktoré platila spoločnosť Tartu Agro AS, a referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného od roku 2005;

j) analyzuje citlivosť svojho záveru (oddiely 5.2.3.3.2.10.1 až 5.2.3.3.2.10.3);

k) posudzuje tvrdenie, že údajná výhoda vyplývajúca z vypočítaného rozdielu bola odstránená, keď Estónsko predalo svoje akcie v spoločnosti Tartu Agro AS (oddiel 5.2.3.3.2.11), a

l) predkladá svoj záver o existencii výhody (oddiel 5.2.3.5).

(300) Komisia okrem toho

a) analyzuje hospodársky a finančný vplyv a súlad dĺžky trvania zmluvy a ustanovení o úpravách cien s trhom (oddiel 5.2.3.3.2.7);

b) v oddiele 5.2.3.4 posudzuje súlad plnenia nájomnej zmluvy s trhom.

5.2.3.3.2.1. Posúdenie dostupných referenčných hodnôt trhovej ceny nájomného

(301) Rovnako ako v tomto prípade neexistuje jeden zdroj na stanovenie trhovej ceny, ktorá by sa vzťahovala na obdobie trvania zmluvy, t. j. od roku 2000 do roku 2025 (koniec platnosti zmluvy), alebo hoci len do roku 2019 (koniec obdobia vyšetrovania). Naopak, Komisia musí na stanovenie správnej trhovej referenčnej hodnoty použiť rôzne súbory údajov, ktoré poskytli Estónsko a spoločnosť Tartu Agro AS.

(302) Na stanovenie trhovej ceny prenajatej pôdy môže Komisia použiť nezávislé znalecké hodnotenie, ktoré bolo vypracované pred rokovaniami o predaji, aby stanovila trhovú hodnotu na základe všeobecne uznávaných trhových ukazovateľov a oceňovania ([64]). V tomto prípade Komisia posúdila hodnotiace znalecké posudky a od estónskych orgánov si vyžiadala dodatočné informácie týkajúce sa dostupných trhových referenčných hodnôt. Okrem toho Komisia 14. decembra 2022 a 22. decembra 2022 požiadala estónske orgány o dodatočné informácie týkajúce sa presnosti dostupných štatistických informácií. Na základe tejto žiadosti estónske orgány poskytli viac údajov o cenách prenájmu pôdy.

(303) Údaje o cenách prenájmu pôdy, ktoré Estónsko poskytlo, pozostávajú konkrétne z dvoch zdrojov štatistických údajov (pozemková rada a štatistický úrad) a troch znaleckých posudkov externých odborníkov (odôvodnenie 102).

(304) Pokiaľ ide o údaje uverejnené štatistickým úradom, Komisia dospela k záveru, že neposkytujú primeranú referenčnú hodnotu trhovej ceny nájomného a z dôvodov vysvetlených v odôvodneniach 109, 113 a odôvodneniach 213 až 214 uvádza náhradnú cenu, ktorá je nižšia ako príslušné trhové ceny, pretože údaje zahŕňajú nájomné zmluvy, ktoré sú uzatvorené bezodplatne alebo pri ktorých bola uzavretá dohoda o platení len dane z nehnuteľností. Okrem toho neposkytujú odhad pre pôdu prenajatú orgánom verejnej moci, ktorej cena sa podľa odborníkov pohybuje na vyšších úrovniach ako cena pôdy prenajatej súkromnými subjektmi z dôvodu prednostného práva na ďalšie využívanie pôdy po skončení prenájmu buď prostredníctvom kúpy pôdy, alebo jej ďalšieho prenájmu, o čom rozhodne štát. Uvedený záver je v súlade s posudkom spoločnosti Uus Maa (odôvodnenie 135). Z judikatúry vyplýva, že ak ceny prudko rastú, v rámci metód určovania trhovej hodnoty by sa mala zohľadniť aktualizácia cien, aby skutočne zaplatená cena podľa možnosti čo najviac odzrkadľovala trhovú hodnotu ([65]). Komisia sa domnieva, že údaje zverejnené štatistickým úradom túto podmienku nespĺňajú.

(305) Pokiaľ ide o posudok spoločnosti Pindi Kinnisvara (odôvodnenia 104 a 116 až 118), Komisia konštatuje, že si ho objednala spoločnosť Tartu Agro AS a estónske orgány ho stiahli, pričom v tomto posudku sa neuvádza, pre ktoré obdobie je hodnotenie, ktoré sa v ňom uvádza, relevantné.

(306) Komisia okrem toho konštatuje, že keďže sa v posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara posudzoval odhad trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy nachádzajúcej sa v atraktívnej lokalite v kraji Tartu približne s 90 % využívanej plochy, vzhľadom na povinnosť nájomcu realizovať cielené investície (pozri odôvodnenie 116) sú v cenovej referenčnej hodnote uvedenej v posudku zohľadnené finančné povinnosti, lokalita a veľkosť a využitie pozemkov.

([64]) Oznámenie Komisie o pojme štátna pomoc. Pozri rozsudok Všeobecného súdu z 13. júla 2022, Tartu Agro/Komisia, vec T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, bod 37, podľa ktorého je prenájom pozemku za údajne zvýhodnenú cenu porovnateľný s predajom pôdy orgánom verejnej moci podniku.

([65]) Rozsudok Súdneho dvora zo 6. decembra 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778, bod 54.

(307) V posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara sa však nerozoberá ani nevysvetľuje, ako sa tieto prvky, ktoré sú relevantné pre posúdenie, zohľadnili, t. j. v uvedenom posudku sa neuvádza, ako sa vypočítala povinnosť zaplatiť 104 EUR na hektár v rámci cielených investícií (odôvodnenie 116) ani aký vplyv mala uvedená povinnosť na posúdenie trhovej ceny za nájom, ktorý platila spoločnosť Tartu Agro AS.

(308) Na základe toho sa Komisia domnieva, že v posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara sa neposkytuje spoľahlivý, presný a užitočný odhad ceny prenajatej pôdy. Komisia preto dospela k záveru, že odhad trhovej ceny uvedený v posudku nemožno pri posudzovaní použiť.

(309) Pokiaľ ide o posudok spoločnosti Uus Maa, Komisia konštatuje, že sa v ňom poskytujú presné odhady trhových cien za obdobie pred pristúpením Estónska k EÚ. V posudku spoločnosti Uus Maa sa za obdobie po pristúpení uvádza zvýšenie úrovní cien a odhady cien nájomného sú zhrnuté ako cenové rozpätia v päťročných časových intervaloch. Keďže cenové rozpätie predstavuje vývoj cien v priebehu časového obdobia, priemer prezentovaných cenových rozpätí nie je presným ukazovateľom trhovej ceny na konci alebo na začiatku časových intervalov, najmä ak sa vezmú do úvahy rastúce ceny. Z judikatúry vyplýva, že ak ceny prudko rastú, v rámci metód určovania trhovej hodnoty by sa mala zohľadniť aktualizácia cien, aby skutočne zaplatená cena podľa možnosti čo najviac odzrkadľovala trhovú hodnotu ([66]). Komisia sa domnieva, že skutočnosť, že v posudku spoločnosti Uus Maa sa za obdobie po pristúpení Estónska k EÚ poskytujú len cenové rozpätia, značne znižuje presnosť údajov uvedených v posudku spoločnosti Uus Maa pri analýze obdobia od roku 2005.

(310) Analýza uvedená v posudku spoločnosti Uus Maa vychádza z podrobného posúdenia prenajatej pôdy, ktorú si prenajala spoločnosť Tartu Agro AS. V posudku spoločnosti Uus Maa sa okrem toho analyzovala nájomná zmluva a uviedlo sa, že v nájomnej zmluve sa podrobne špecifikuje, že spoločnosť Tartu Agro AS musí vykonávať služby údržby a aký druh údržby je povinná vykonávať, zatiaľ čo podľa bežnej trhovej praxe boli uvedené povinnosti týkajúce sa údržby zahrnuté do nájomných zmlúv vo všeobecnej podobe. V posudku spoločnosti Uus Maa sa ďalej uvádza, že nájomná zmluva má v porovnaní s bežnou trhovou praxou výnimočne dlhé trvanie a veľkú plochu (odôvodnenie 123).

(311) Komisia konštatuje, že v posudku spoločnosti Uus Maa sa nevysvetľuje ani neanalyzuje dlhé trvanie nájomnej zmluvy, veľká plocha, povinnosť prenajímateľa nadobudnúť investície nájomcu na konci zmluvy ani finančné povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy (pozri odôvodnenia 61 a 68). Komisia sa domnieva, že to pre ňu značne znižuje možnosť použiť posudok spoločnosti Uus Maa v analýze.

(312) Komisia preto dospela k záveru, že najspoľahlivejšou informáciou, ktorá sa v posudku spoločnosti Uus Maa poskytuje, sú informácie týkajúce sa kvality prenajatej pôdy, trhovej ceny pred pristúpením a jej vplyvu na trhové nájomné, keďže sa v ňom poskytujú konkrétne referenčné hodnoty trhovej ceny nájomného pre tieto časové momenty. Komisia sa preto opiera o tento posudok v prípade nájomného v roku 2004, pričom berie na vedomie, že údaje pozemkovej rady sú k dispozícii až od roku 2005 (pozri odôvodnenie 314).

(313) V posudku spoločnosti Domus sa podrobne posudzuje približne 45 % pôdy prenajatej na základe zmluvy, ktorá je predmetom rozhodnutia (pozri odôvodnenie 155). Ako sa však uvádza v oddiele 2.5.9, kvalita pôdy sa môže líšiť. Uvádza sa v ňom aj odhad vyvolávacej ceny vo verejnej dražbe prenájmu pôdy pre dátum hodnoty ([67]) 18. februára 2020. Okrem toho sa v posudku spoločnosti Domus neposkytujú retroaktívne odhady cien (t. j. odhad cien do minulosti), v dôsledku čoho je tento posudok pre posúdenie Komisie málo relevantný, keďže rok 2020 nepatrí do obdobia vyšetrovania, na ktoré sa vzťahuje rozhodnutie ([68]) (odôvodnenie 15).

(314) Údaje pozemkovej rady poskytujú údaje o realizovaných prenájmoch poľnohospodárskej pôdy pri transakciách podobných predmetnej transakcii, teda predaj alebo prenájom verejnej pôdy. Komisia pripomína, že ceny verejných prenájmov sa pohybujú na vyššej úrovni ako ceny súkromných prenájmov, keďže uchádzači, ktorí ponúknu najvyššiu cenu, získajú právo na prenájom pôdy aj prednostné právo na jej ďalšie využívanie po skončení prenájmu, a to buď kúpou pôdy, alebo jej ďalším prenájmom, o čom rozhodne štát (odôvodnenia 111 až 113). Okrem toho uvedené údaje zodpovedajú trhovým cenám získaným z transakcií, ktoré sú založené na otvorenom

([66]) Rozsudok Súdneho dvora zo 6. decembra 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778, bod 54.
([67]) Dátum hodnoty je dátum, ku ktorému je poskytnutý výsledok ocenenia (nájomné).
([68]) Posúdenie kvality pôdy (oddiel 2.5.9.2). Pozri aj odôvodnenie 315 písm. e).

a nepodmienenom verejnom ponukovom konaní. Údaje pozemkovej rady poskytujú údaje o realizovaných cenách od roku 2005. Komisia uznáva, že kvalita pôdy prenajímanej pozemkovou radou sa líši, rovnako ako počet prenájmov v danom roku. Ďalej sú nájomcovia viazaní určitými povinnosťami (odôvodnenie 114), ktoré sú čiastočne podobné povinnostiam zahrnutým v nájomnej zmluve. Z toho vyplýva, že pozemková rada poskytuje od roku 2005 ročnú referenčnú hodnotu trhovej ceny, ktorá vychádza z realizovaných transakcií na relevantnom trhu (prenájom verejnej poľnohospodárskej pôdy) na základe nepodmieneného verejného ponukového konania.

5.2.3.3.2.2. Výber primeranej referenčnej hodnoty trhovej ceny nájomného

(315) Komisia konštatuje, že pri určovaní primeranej referenčnej hodnoty je potrebné venovať osobitnú pozornosť druhu zmluvy o nájme pôdy (prenájom poľnohospodárskej pôdy), typu subjektu, typu príslušnej transakcie (dlhodobý prenájom) a príslušnému trhu (pôda prenajímaná orgánom verejnej moci) ([69]).

(316) Načasovanie transakcie je dôležité najmä vtedy, keď došlo k významnému hospodárskemu vývoju, ako napríklad k pristúpeniu Estónska k EÚ, a keď sa v dostupných znaleckých posudkoch uvádzajú rôzne dátumy hodnoty, pretože na odhad nájomného sa používajú rôzne roky a neexistuje jeden posudok, ktorý by sa vzťahoval na celé obdobie trvania nájomnej zmluvy.

(317) Pokiaľ ide o okolnosti prípadu a kontext, v ktorom sa metóda referenčného porovnávania používa, Komisia konštatuje, že:

a) podľa posudku spoločnosti Uus Maa pred pristúpením Estónska k Európskej únii v roku 2004 existovalo málo prenájmov ornej pôdy a nájomné zmluvy sa uzatvárali len zriedkavo a pôda mohla byť poskytnutá bezplatne, aby sa zabránilo jej opusteniu;

b) trh s prenájmom pôdy sa vyvíjal a nájomné sa od roku 2000 výrazne zvýšilo (pozri tabuľku 8, tabuľku 10 a tabuľku 11);

c) pôda prenajatá pozemkovou radou je vo vlastníctve štátu (odôvodnenie 111), rovnako ako pôda prenajatá spoločnosti Tartu Agro AS, čo je faktor, ktorý podľa znaleckých posudkov ovplyvňuje úroveň cien nájomného (pozri odôvodnenia 113 a 144);

d) výnimočne dlhé trvanie nájomnej zmluvy je faktor, v dôsledku ktorého sa môže zvýšiť hodnota údajnej výhody len pri porovnávaní nájomného s trhovou cenou (odôvodnenie 403);

e) posudok spoločnosti Domus (aj keď sa v ňom uvádza len odhad nájomného na rok 2020), ktorý je najnovším znaleckým posudkom vychádzajúcim z podrobného ocenenia pôdy, je v súlade s údajmi pozemkovej rady; ďalej sa v ňom uvádza, že údaje pozemkovej rady poskytujú obozretný odhad ceny (oddiel 5.2.3.3.2.10.2), a

f) údaje pozemkovej rady vychádzajú z realizovaných transakcií verejného prenájmu a zodpovedajú cenovým údajom o transakciách prenájmu uskutočnených prostredníctvom konkurenčného, transparentného, nediskriminačného a nepodmieneného postupu verejného obstarávania.

(318) Komisia dospela k záveru, že pristúpenie Estónska k Európskej únii v roku 2004 malo značný vplyv na trh s prenájmom poľnohospodárskej pôdy. Navyše sa trh s poľnohospodárskou pôdou vrátane výšky nájomného značne vyvinul. Z judikatúry vyplýva, že ak ceny prudko rastú, v rámci metódy určovania trhovej hodnoty by sa mala zohľadniť aktualizácia cien, aby skutočne zaplatená cena podľa možnosti čo najviac odzrkadľovala trhovú hodnotu ([70]). Priemer cenového rozpätia, ktorý je zhrnutím vývoja cien v priebehu rokov, nie je primeranou referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného pri rastúcich cenách, pretože by nemusel správne odzrkadľovať kolísanie cien. Pri referenčnom porovnávaní trhových hodnôt je nevyhnutné zohľadniť zmeny cien v rámci zvoleného obdobia, ktoré v čo najväčšej miere umožňuje presné a komplexné posúdenie. Komisia preto po

([69]) Oznámenie Komisie o pojme štátna pomoc.

([70]) Rozsudok Súdneho dvora zo 6. decembra 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG v BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778, bod 54.

vyhodnotení údajov, ktoré má k dispozícii, a ich spoľahlivosti (pozri oddiel 5.2.3.3.2.1) dospela k záveru, že najpresnejšie porovnanie trhových hodnôt vychádza z ročných údajov. Z toho vyplýva, že najprimeranejšou referenčnou hodnotou nájomného sú ročné údaje. Pokiaľ ide o kvalitu prenajatej pôdy, Komisia konštatuje, že:

a) podľa posudku spoločnosti Uus Maa je 2 839,50 ha plochy (92 %), ktorá bola posudzovaná, orná pôda (odôvodnenie 148);

b) podľa posudku spoločnosti Uus Maa má 22 % ornej pôdy dobrú kvalitu a 78 % priemernú kvalitu (odôvodnenie 149);

c) z uvedeného vyplýva, že pokiaľ ide o druh pôdy, prenajatá plocha dobre zodpovedá poľnohospodárskej pôde a kvalita prenajatej pôdy dobre zodpovedá priemernej poľnohospodárskej pôde;

d) v posudku spoločnosti Uus Maa sa vysvetľuje, že v prípade pôdy prenajatej spoločnosti Tartu Agro AS je číselný ukazovateľ kvality [pozri odôvodnenia 150 a 216 písm. d)] uvedený v odôvodnení 160 vyšší ako priemerný ukazovateľ kvality v Estónsku a v kraji Tartu (odôvodnenie 151); preto kvalita prenajatej pôdy primerane kopíruje kvalitu pôdy v Estónsku a v kraji Tartu;

e) vážený priemer klasifikácie kvality pôdy prenajatej spoločnosti Tartu Agro AS je vyšší ako v prípade kvality pôdy prenajatej pozemkovou radou (pozri odôvodnenia 162 a 163) a

f) keďže v posudku spoločnosti Uus Maa (odôvodnenie 154) sa dospelo k záveru, že posudzovaná pôda, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, mala typ kvality AA, a v posudku spoločnosti Domus (odôvodnenie 156) sa dospelo k záveru, že posudzovaná pôda mala typ kvality B– –, prenajatá pôda po prvé dobre zodpovedá priemernej pôde v Estónsku a po druhé, v posudku spoločnosti Domus, v ktorom sa posudzovala len časť prenajatej pôdy, mala nižšie hodnotenie kvality ako v posudku spoločnosti Uus Maa, v ktorom sa posudzovalo 100 % prenajatej plochy.

(319) Komisia ďalej konštatuje, že externí odborníci (t. j. posudok spoločnosti Uus Maa alebo posudok spoločnosti Domus), ktorí podrobne posudzujú prenajatú pôdu, nedospeli k záveru, že by táto plocha mala v porovnaní s prenajatou pôdou v kraji Tartu podstatné nevýhody.

(320) Okrem toho bola spoločnosť Pindi Kinnisvara AS požiadaná, aby posúdila hodnotu pôdy „v atraktívnej lokalite v kraji Tartu“.

(321) Komisia sa navyše domnieva, že tvrdenie spoločnosti Tartu Agro AS, že údaje pozemkovej rady nie sú porovnateľné s nájomnou zmluvou, nie je správne (odôvodnenie 231). V dražbách pozemkovej rady sa totiž uvádza, že nájomca musí okrem nájomného platiť aj daň z nehnuteľností a zaviazať sa, že bude pôdu udržiavať v dobrom stave. Stanovuje sa v rámci nich aj to, že ak existuje písomná dohoda s nájomcom, na prenajatej pôde sa môžu vykonať aj úpravy a zlepšenia nad rámec bežnej údržby, ktoré sa následne započítajú do nájomného (tieto náklady sa teda považujú za súčasť nájomného). Medzi praxou pozemkovej rady a nájomnou zmluvou je teda len jeden rozdiel, ktorý súvisí so skutočnosťou, že investície do melioračných systémov má podľa nájomnej zmluvy financovať nájomca. Zároveň je vyčíslené nájomné, výška záväzkov týkajúcich sa údržby a investície do melioračných systémov (odôvodnenia 68, 85, 89 a 99), preto sa tieto hodnoty môžu porovnať samostatne s referenčnou hodnotou. Stačí určiť a oddeliť náklady na investície do melioračných systémov, aby bolo možné porovnať nájomnú zmluvu s údajmi pozemkovej rady, ktorá má inak podobné zmluvy. Komisia preto dospela k záveru, že nájomné zmluvy pozemkovej rady sú porovnateľné s nájomnou zmluvou po úprave o náklady na investície do melioračných systémov. Napokon, pokiaľ ide o kvalitu pôdy, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, Komisia konštatuje, že z hľadiska kvality sa neodchyľuje od údajov pozemkovej rady, a Komisia dospela k záveru, že pôda prenajatá na základe nájomnej zmluvy zodpovedá – s výnimkou dĺžky trvania a počtu prenajatých hektárov – pôde prenajatej pozemkovou radou. Konkrétne, keďže údaje pozemkovej rady vychádzajú z prenájmov pôdy vo vlastníctve orgánu verejnej moci, sú tieto údaje porovnateľné a spojené s rovnakým typom transakcií (t. j. s verejnými transakciami).

(322) Vzhľadom na uvedené skutočnosti Komisia dospela k záveru, že transakcie prenájmu pozemkovej rady vo všetkých krajoch (odôvodnenie 111) predstavujú najvhodnejšiu referenčnú hodnotu pre trhové nájomné za obdobie po roku 2004, keďže údaje o transakciách prenájmu pozemkovej rady zodpovedajú cene prenájmu, ktorú by pravdepodobne stanovil súkromný subjekt pôsobiaci v bežných konkurenčných podmienkach. Tento záver platí, aj keď Komisia uznáva, že údaje pozemkovej rady sa nevzťahujú na presný typ zmlúv (t. j. Komisia uznáva, že kvalita pôdy prenajímanej pozemkovou radou sa líši, rovnako ako počet prenájmov v danom roku. Ďalej sú nájomcovia viazaní určitými povinnosťami (odôvodnenie 114), ktoré sú len čiastočne podobné povinnostiam zahrnutým v nájomnej zmluve (pozri odôvodnenie 314). Tieto rozdiely však neznižujú hodnotu údajov pozemkovej rady ako referenčnej hodnoty, pretože údaje sú naďalej spoľahlivé a koherentné a poskytujú dostatočný základ na výpočet nájomného, ktoré sa čo najviac približuje trhovej hodnote ([71]). V tejto súvislosti (pozri aj odôvodnenie 321) sa Komisia domnieva, že verejný charakter prenájmu poľnohospodárskej pôdy, ktorý hodnotí pozemková rada, je rozhodujúcim faktorom, keďže sa posudzovanie zameriava na trh s prenájmom verejnej poľnohospodárskej pôdy (t. j. nie súkromnej pôdy) a údaje sa týkajú skutočných transakcií, a preto sú údaje spoľahlivé. Okrem toho skutočnosť, že údaje pozemkovej rady nezahŕňajú zmluvy s podobnými investíciami, aké sú zahrnuté v nájomnej zmluve, možno neutralizovať pripočítaním nákladov na tieto investície k nájomnému (odôvodnenie 114). Rozdiely v kvalite medzi priemernými údajmi pozemkovej rady a odhadovanou kvalitou pôdy, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva (odôvodnenia 162 a 163), napokon nie sú dostatočné na spochybnenie tohto záveru a údaje zostávajú koherentné.

5.2.3.3.2.3. Referenčná hodnota trhovej ceny nájomného v čase uzatvorenia pôvodnej nájomnej zmluvy v roku 2000

(323) Komisia konštatuje, že pokiaľ ide o obdobie uzatvorenia pôvodnej nájomnej zmluvy v roku 2000, jedinou dostupnou informáciou, ktorú má Komisia k dispozícii, je posudok spoločnosti Uus Maa a estónske orgány neposkytli žiadnu *ex ante* analýzu, v ktorej by posúdili nájomné a podmienky pôvodnej nájomnej zmluvy.

(324) Posudok spoločnosti Pindi Kinnisvara ani posudok spoločnosti Domus neposkytujú retroaktívne odhady cien, štatistický úrad zverejňuje údaje o nájomnom za poľnohospodársku pôdu až od roku 2009 a pozemková rada uvádza údaje o realizovaných transakciách od roku 2005.

(325) V posudku spoločnosti Uus Maa sa poskytuje referenčná hodnota trhovej ceny za rok 2000 (odôvodnenie 428). Posudok vychádza z komplexnej analýzy trhu a hĺbkovej analýzy prenajatej pôdy, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, ako aj pôdy v kraji Tartu. Posudok spoločnosti Uus Maa obsahuje analýzu všeobecnej situácie na trhu a charakteristík pôdy. Navyše, hoci sa v posudku spoločnosti Uus Maa neuvádza žiadne posúdenie finančných povinností, tento posudok obsahuje špecifiká nájomnej zmluvy, konkrétne dĺžku trvania a dodatočné finančné povinnosti (pozri oddiel 2.5.8.4).

(326) Vzhľadom na uvedené skutočnosti Komisia dospela k záveru, že posudok spoločnosti Uus Maa poskytuje platnú referenčnú hodnotu pre trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v roku 2000. Okrem toho pôda prenajatá na základe nájomnej zmluvy dobre zodpovedá priemernej pôde v Estónsku (odôvodnenie 318 a odôvodnenie 319).

(327) V posudku spoločnosti Uus Maa sa dospelo k záveru, že pred pristúpením Estónska k EÚ sa bezprostredný exponenciálny nárast ornej pôdy nepredpokladal. V roku 2000 dosahovalo nájomné za prijateľnú ornú pôdu v kraji Tartu podľa odhadov 100 EEK za hektár (6,4 EUR/ha) (odôvodnenie 125) (pozri aj tabuľku 10 a tabuľku 11).

5.2.3.3.2.4. Referenčná hodnota trhovej ceny nájomného v čase pristúpenia Estónska k EÚ v roku 2004

(328) Komisia konštatuje, že hoci sa pravidlá týkajúce sa štátnej pomoci stali pre Estónsko záväznými 1. mája 2004, teda v deň pristúpenia Estónska k Európskej únii, a v pôvodnej nájomnej zmluve sa uvádza, že jej podmienky sa môžu zmeniť, ak zmena vyplýva zo zmluvy alebo z právnych predpisov, estónske orgány nájomnú zmluvu v roku 2004 nezmenili.

([71]) Rozsudok Všeobecného súdu z 13. júla 2022, T-150/20, Tartu Agro/Komisia, ECLI:EU:T:2022:443, body 40 a 73.

(329) Pokiaľ ide o dostupné údaje o trhových poplatkoch, Komisia konštatuje, že jediné dostupné údaje týkajúce sa obdobia pristúpenia Estónska k EÚ v roku 2004 sú založené na posudku spoločnosti Uus Maa (pozri tabuľku 10 a tabuľku 11).

(330) Komisia sa preto domnieva, že odhad relevantnej trhovej ceny v čase pristúpenia Estónska k EÚ v roku 2004 by mal byť založený na posudku spoločnosti Uus Maa.

(331) S cieľom uplatniť pri výbere referenčnej hodnoty trhovej ceny nájomného v roku 2004 obozretný prístup Komisia konštatuje, že údaje uvedené v posudku spoločnosti Uus Maa ukazujú, že:

1. bol zaznamenaný všeobecný trend nárastu trhových hodnôt nájomného za pôdu v prípade prenajatej pôdy a v kraji Tartu v priebehu času (pozri tabuľku 10 a tabuľku 11);

2. rozpätie trhových hodnôt nájomného za pôdu v kraji Tartu sa v roku 2004 pohybovalo od 10 do 20 EUR/ha (pozri tabuľku 11);

3. rozpätie trhového nájomného za pôdu, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, bolo od roku 2000 do roku 2004 6 – 10 EUR/ha a od roku 2005 do roku 2009 10 – 20 EUR/ha (pozri tabuľku 10).

(332) Komisia sa domnieva, že na stanovenie referenčnej hodnoty sú najkonkrétnejšie informácie, a teda najpresnejšie údaje tie, ktoré sa týkajú samotnej nájomnej zmluvy. Údaje týkajúce sa hodnoty pôdy v kraji Tartu sa však takisto môžu použiť na určenie referenčnej hodnoty, ak sú odhady ucelené a spoľahlivé. Komisia konštatuje, že pokiaľ ide o rok 2004, v posudku spoločnosti Uus Maa sa neuvádza odhad nájomného za pôdu, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, za konkrétny rok (pozri odôvodnenie 331 bod 3), ale len odhad za obdobie 2000 – 2004. Komisia sa však domnieva, že vzhľadom na to, že rok 2004 je na hornej hranici tohto obdobia, a vzhľadom na to, že najnižšia hranica pre nasledujúce obdobie (t. j. 2005 – 2009) je 10 EUR/ha, cena 10 EUR/ha je najspoľahlivejším odhadom trhovej ceny pre rok 2004 [na ktorú sa uplatňuje ďalšie zníženie o 20 % s cieľom zohľadniť citlivosť údajov (odôvodnenia 334 a 514)]. To potvrdzuje všeobecný trend zvyšovania trhových hodnôt nájomného za pôdu v priebehu času, ktorý je vysvetlený v rovnakom posudku (pozri odôvodnenie 331 bod 1). Potvrdzuje to aj uvedenie trhovej ceny za konkrétny rok 2004 v ďalšom súbore údajov obsiahnutom v tom istom posudku, a to v údajoch o hodnote pôdy v kraji Tartu: ako je opísané v tabuľke 16 *Odhad nájomného za pôdu v kraji Tartu*, najnižšie nájomné v tomto rozsahu je takisto 10 EUR/ha. Zvyčajne sú údaje za konkrétny rok spoľahlivejšie a poskytujú lepší prehľad ako širšie cenové rozpätie vzťahujúce sa na určité obdobie.

(333) Referenčná hodnota trhovej ceny 10 EUR/ha na rok 2004 je takisto koherentná pri porovnaní s údajmi o kraji Tartu (pozri odôvodnenie 331 bod 2), čo naznačuje, že poplatky v roku 2004 mohli byť vyššie, a to až 20 EUR/ha, ale stále v rámci tohto konkrétneho rozpätia.

(334) Komisia preto na základe krížovej analýzy dvoch súborov údajov poskytnutých v posudku spoločnosti Uus Maa (pozri tabuľku 10 a tabuľku 11), so zreteľom na odôvodnenia 331 až 333 a pri uplatnení primeraného a obozretného prístupu dospela k záveru, že referenčná hodnota trhovej ceny bola v roku 2004 10 EUR za hektár ornej pôdy, na ktorú sa uplatnilo 20 % zníženie s cieľom zohľadniť citlivosť údajov (odôvodnenie 514).

5.2.3.3.2.5. Referenčná hodnota trhovej ceny nájomného od roku 2005

(335) Ako je uvedené v odôvodnení 322, Komisia dospela k záveru, že najpresnejšia a najprimeranejšia referenčná hodnota ceny je založená na transakciách prenájmu pozemkovej rady.

(336) Údaje o realizovaných transakciách prenájmu pozemkovej rady v súvislosti s prenájmom sú k dispozícii od roku 2005, preto sa od roku 2005 príslušný odhad trhovej ceny zakladá na údajoch pozemkovej rady o mediáne cien prenájmu v Estónsku.

5.2.3.3.2.6. Plocha použitá na prepočet ročných platieb nájomného na hodnoty na hektár

(337) Nájomné je dohodnuté ako ročná platba, zatiaľ čo dostupné trhové údaje vychádzajú z hodnôt v eurách na hektár. Z toho vyplýva, že na porovnanie týchto hodnôt je potrebné prepočítať dohodnutú ročnú sumu nájomného na hodnotu v eurách na hektár.

(338) Pri uvedenom prepočte sa musí zohľadniť kvalita pôdy, a to použitím menovateľa, ktorý zodpovedá pôde, pre ktorú sa uvádza odhad trhovej ceny, aby sa zabezpečila porovnateľnosť týchto dvoch hodnôt.

(339) Údaje pozemkovej rady sa týkajú verejného prenájmu poľnohospodárskej pôdy. Komisia konštatuje, že nájomná zmluva, ktorej sa týka rozhodnutie, sa nevzťahuje len na poľnohospodársku pôdu, ale aj na lesné pozemky. Aby bolo možné porovnať nájomné stanovené v nájomnej zmluve a údaje pozemkovej rady (čiže aby bolo možné porovnať podobnú pôdu), Komisia zahrnie do výpočtov len plochu oprávnenú na podporu v rámci SPP ([72]). Komisia to považuje za obozretnú metodiku na odhad toho, aký mal byť poplatok za prenájom, a/alebo na určenie existencie výhody. Komisia preto dospela k záveru, že pri porovnávaní ročných platieb nájomného s údajmi pozemkovej rady by sa ako menovateľ mala použiť plocha oprávnená na podporu v rámci SPP.

(340) Komisia uznáva, že táto metóda poskytuje len odhad, keďže:

a) prenajatá plocha oprávnená na podporu v rámci SPP, ako aj pôda prenajatá pozemkovou radou zahŕňajú plochy, ktorých kvalita sa líši, a

b) prístup, pri ktorom časť prenajatej plochy nie je zahrnutá do posúdenia, predpokladá, že plochy, ktoré nie sú oprávnené na poľnohospodársku podporu v rámci SPP, by nemali počas 25 rokov trvania nájomnej zmluvy žiadnu trhovú hodnotu.

(341) Komisia sa však domnieva, že metóda opísaná v odôvodnení 339 poskytuje primerane porovnateľný odhad pre porovnateľné oblasti, čo je obozretné na určenie toho, aké malo byť nájomné, a teda či nájomná zmluva prináša výhodu.

(342) Keďže v posudku spoločnosti Uus Maa sa vysvetľuje, že v roku 2000 existoval trh len s prijateľnou ornou pôdou, Komisia dospela k záveru, že pre roky pred pristúpením Estónska k EÚ a pre údaje o pôde oprávnenej na podporu v rámci SPP je počet hektárov ornej pôdy podľa posudku spoločnosti Uus Maa (2 839,5 ha) (odôvodnenie 89) najpresnejší odhad pre prijateľnú ornú pôdu, preto by sa mal použiť ako menovateľ pri porovnávaní ročných platieb nájomného s referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného, ktorá vychádza z posudku spoločnosti Uus Maa.

(343) Komisia v nasledujúcej tabuľke sumarizuje, aký menovateľ sa má použiť pri prevode ročných poplatkov na hodnoty v eurách na hektár podľa zdroja údajov.

Tabuľka 17

Menovatele (typ plochy), ktoré sa majú použiť pri prevode ročných platieb na hodnoty v eurách na hektár

Zdroj údajov	Poznámka	Záver o menovateli
Posudok spoločnosti Uus Maa	Podľa uvedeného posudku existoval v roku 2000 trh len s prijateľnou ornou pôdou.	Menovateľ (rozloha prenajatej pôdy) použitý na prepočet ročného nájomného na euro na hektár by mal zahŕňať len prijateľnú ornú pôdu, konkrétne 2 839,50 ha (odôvodnenie 148).
Posudok spoločnosti Pindi Kinnisvara	V uvedenom posudku sa uvádza odhad pre poľnohospodársku pôdu v atraktívnej lokalite v kraji Tartu, pričom približne 90 % tejto pôdy tvorí orná pôda. Využitie a kvalita pôdy sa teda zohľadňujú už v odhade ceny.	Pri porovnávaní ročného nájomného s odhadom trhovej ceny uvedeným v posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara sa musí ako menovateľ použiť celková prenajatá plocha, a nie len plocha poľnohospodárskej pôdy.

([72]) Komisia používa plochu oprávnenú na podporu v rámci SPP z údajov pozemkovej rady s cieľom dosiahnuť obozretný odhad. V rámci SPP sa poskytuje podpora na poľnohospodársku pôdu, zatiaľ čo zmluva o prenájme pôdy zahŕňa rôzne druhy pôdy, ktoré nie sú určené len na poľnohospodárske využitie. V tejto súvislosti sa Komisia rozhodla použiť plochu oprávnenú na podporu v rámci SPP ako plochu, ktorá je najviac podobná ploche, ktorá je základom zmluvy o prenájme pôdy.

Zdroj údajov	Poznámka	Záver o menovateli
Posudok spoločnosti Domus	Posudzovaná pôda je prevažne orná pôda (pozri oddiel 2.5.9.2). Uvedený odhad ceny teda zohľadňuje skutočnosť, že túto plochu netvorí len orná pôda.	Pri porovnávaní ročného nájomného s odhadom trhovej ceny uvedeným v posudku spoločnosti Domus by sa ako menovateľ mala použiť celková prenajatá plocha, a nie len plocha ornej pôdy.
Údaje pozemkovej rady	Údaje pozemkovej rady zahŕňajú **trhové poplatky za prenájom poľnohospodárskej pôdy**.	Pri úprave ročného nájomného na nájomné v eurách na hektár a jeho porovnávaní s údajmi pozemkovej rady sa ako menovateľ môže použiť plocha poľnohospodárskej pôdy, t. j. plocha oprávnená na podporu v rámci SPP, a nie celková prenajatá plocha.
Údaje o cenách prenájmu pôdy zverejnené štatistickým úradom	Údaje štatistického úradu zahŕňajú **trhové poplatky za prenájom poľnohospodárskej pôdy**.	Pri úprave ročného nájomného na nájomné v eurách na hektár a jeho porovnávaní s údajmi štatistického úradu by sa ako menovateľ mala použiť plocha poľnohospodárskej pôdy, t. j. plocha oprávnená na podporu v rámci SPP, a nie celková prenajatá plocha.

5.2.3.3.2.6.1. Príjmy z prenajatej pôdy, ktorá nie je oprávnená na podporu v rámci SPP

(344) Metóda prevodu ročných platieb na hodnoty v eurách na hektár, pri ktorej sa používa len pôda, ktorá je oprávnená na podporu v rámci SPP, vychádza z predpokladu, že pôda, ktorá nie je oprávnená na podporu v rámci SPP, nemá žiadnu hodnotu. Preto ak je nájomné nižšie ako trhové podmienky, dokonca aj bez možných príjmov vo forme predaja dreva alebo prenájmu nehnuteľností, možno potvrdiť existenciu výhody.

(345) Pokiaľ ide o príjmy z predaja dreva, Komisia konštatuje, že výpočet dodatočných príjmov z predaja dreva nemôže byť založený len na predpokladaných objemoch predaja a priemerných predajných cenách, pretože pri takomto prístupe by sa predpokladalo, že predaj dreva si nevyžaduje žiadne výdavky, ale má byť založený buď na realizovaných čistých príjmoch z predaja dreva, alebo na odhadovaných trhových cenách prenájmu lesnej pôdy. Výrobný cyklus sektora lesného hospodárstva trvá vo všeobecnosti niekoľko desaťročí, t. j. podstatne dlhšie ako 25 rokov trvania nájomnej zmluvy. Preto údaje o trhovom nájomnom v sektore lesného hospodárstva nemusia v prípade danej dĺžky trvania poskytovať spoľahlivý odhad trhovej ceny.

(346) Keďže v tomto prípade je rozloha lesnej pôdy v porovnaní s rozlohou poľnohospodárskej pôdy pomerne malá, Komisia dospela k záveru, že v záujme obozretnosti a jednoduchosti by sa hodnota lesnej pôdy nemala zahrnúť do posudzovania výhody.

5.2.3.3.2.6.2. Finančné povinnosti – posudzovanie hospodárskej nevýhodnosti a súladu s trhom

(347) Ako sa poznamenáva v odôvodnení 291 písm. d) a odôvodnení 292, finančné povinnosti uvedené v odôvodneniach 60 a 68 môžu byť pri posudzovaní údajnej výhody relevantnými prvkami nájomnej zmluvy. Pokiaľ ide o ich vplyv na finančnú a hospodársku situáciu spoločnosti Tartu Agro AS v porovnaní s inými podnikmi pôsobiacimi v trhových podmienkach, je dôležité, či tieto povinnosti boli:

a) v záujme spoločnosti AS Tartu Agro, alebo prenajímateľa, t. j. pri posudzovaní by sa malo zohľadniť, do akej miery sú finančné povinnosti aspoň čiastočne vo vlastnom záujme nájomcu;

b) vykonané podľa dohody v rámci bežnej trhovej praxe a

c) dodatočné povinnosti v porovnaní s inými podnikmi pôsobiacimi na trhu.

(348) Komisia konštatuje, že vzhľadom na to, že nájomná zmluva má výnimočne dlhé trvanie a že sa vzťahuje na výnimočne veľkú plochu, samotná skutočnosť, že v roku 2000 nebolo bežnou trhovou praxou zahrnúť do nájomných zmlúv finančné povinnosti vo forme, ktorá je merateľná v peniazoch (pozri odôvodnenia 122 a 123), automaticky neznamená, že tieto povinnosti majú nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu spoločnosti Tartu Agro AS, takže by sa pri posudzovaní výhody mali úplne alebo čiastočne považovať za súčasť nájomného.

(349) Takisto údajný cieľ štátu v roku 2000 zabezpečiť zachovanie a zvýšenie úrodnosti pôdy, a tým aj hodnoty štátneho majetku, nie je sám osebe rozhodujúci pri posudzovaní Komisie, či sa od roku 2004 finančné povinnosti považujú za súčasť nájomného.

(350) Komisia konštatuje, že v pôvodnej nájomnej zmluve sa povinnosť spoločnosti Tartu Agro AS platiť všetky dane týkajúce sa prenajatej pôdy stanovila v rámci ustanovení o platbe nájomného, zatiaľ čo investície do melioračných systémov a povinnosť platiť výdavky na údržbu sa považovali za ďalšie zmluvné práva a povinnosti.

(351) Pri zmene nájomnej zmluvy v roku 2009 sa zmluvné strany dohodli, že od roku 2010 sa povinnosť nájomcu platiť investície na modernizáciu melioračných systémov odpočíta od nájomného, ktoré závisí od jednotnej pomoci na plochu (odôvodnenia 79 a 80).

(352) Komisia však dospela k záveru, že formálna klasifikácia finančných povinností v nájomnej zmluve buď ako súčasti platieb nájomného, alebo ako ďalších povinností, nie je rozhodujúca, pretože neurčuje ich hospodársky vplyv.

(353) Komisia konštatuje, že pri posudzovaní existencie výhody sa musí zohľadniť skutočnosť, že dostupné zdroje údajov o trhových cenách sa navzájom výrazne líšia v tom, ako sa v rámci nich posudzuje vplyv finančných povinností.

(354) V závislosti od odhadu trhovej ceny sa finančné povinnosti buď zahrnú do odhadu ceny, alebo sa z neho vylúčia, alebo sa uznajú len čiastočne.

(355) Konkrétne sa pri posudzovaní musí zohľadniť, že napríklad v posudku spoločnosti Domus sa výslovne vylúčil vplyv týchto finančných povinností (odôvodnenie 143), zatiaľ čo v posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara sa uvádza odhad trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy vzhľadom na povinnosť nájomcu vynaložiť určité výdavky vo výške 104 EUR na hektár (pozri odôvodnenie 116).

(356) Nájomné zmluvy pozemkovej rady zahŕňajú určité povinnosti nájomcu týkajúce sa daní a údržby, uvedené povinnosti týkajúce sa údržby však nie sú definované v peňažnom vyjadrení ani sa nevyžaduje žiadna konkrétna ročná suma výdavkov na údržbu.

(357) V posudku spoločnosti Uus Maa sa rozoberá, aká je bežná trhová prax, pokiaľ ide o finančné povinnosti. V posudku sa však explicitne neopisuje ani nevysvetľuje, ako finančná povinnosť alebo iné prvky nájomnej zmluvy ovplyvňujú jej posúdenie, čo znižuje užitočnosť tohto posudku v tejto oblasti.

(358) Z uvedeného vyplýva, že Komisia v oddieloch 5.2.3.3.2.6.3 až 5.2.3.3.2.6.5 posudzuje, do akej miery je nevyhnutné zohľadniť povinnosť nájomcu platiť i) dane z nehnuteľností a ii) výdavky na údržbu a realizovať iii) investície na obnovu melioračných systémov, t. j. považovať ich za súčasť príjmov z nájomného, keď sa dohodnuté nájomné porovnáva s príslušným trhovým nájomným.

5.2.3.3.2.6.3. Povinnosť nájomcu platiť daň z nehnuteľností

(359) Keďže vlastník pôdy má právnu povinnosť platiť daň z nehnuteľností, Komisia sa domnieva, že povinnosť nájomcu platiť daň z nehnuteľností stanovená v nájomnej zmluve, ktorá sa uvádza v odôvodnení 61, je v záujme prenajímateľa a táto podmienka má negatívny vplyv na finančnú situáciu spoločnosti Tartu Agro AS.

(360) Z toho vyplýva, že pokiaľ ide o výpočet rozdielu medzi skutočným nájomným zaplateným spoločnosťou Tartu Agro AS a nájomným, ktoré mala zaplatiť v danom čase za bežných trhových podmienok, je rozhodujúce, či táto povinnosť pri porovnávaní s inými podnikmi predstavuje pre spoločnosť Tartu Agro AS dodatočné zaťaženie, ktoré by sa malo pripočítať k nájomnému.

(361) Pokiaľ ide o údaje pozemkovej rady, Komisia konštatuje, že v prípade prenájmov pôdy štátom platí daň z nehnuteľností nájomca (odôvodnenie 114). Keďže povinnosť platiť daň z nehnuteľností sa vzťahuje na všetkých nájomcov vo verejných prenájmoch, povinnosť platiť daň z nehnuteľností uvedená v pôvodnej nájomnej zmluve nie je dodatočnou povinnosťou a pre spoločnosť Tartu Agro AS nepredstavuje žiadne dodatočné zaťaženie, keď sa platby nájomného, ktoré platí spoločnosť Tartu Agro AS, porovnajú s trhovou cenou, ktorá vychádza z údajov pozemkovej rady.

(362) Keďže dražby pozemkovej rady predstavujú bežnú prax pri prenájme verejnej pôdy, táto povinnosť je v súlade s bežnou trhovou praxou.

(363) Pokiaľ ide o posudok spoločnosti Uus Maa, v uvedenom posudku sa konštatuje, že do roku 2010 bol vo všeobecnosti povinný platiť daň z nehnuteľností nájomca (odôvodnenie 124). Keďže povinnosť nájomcov platiť daň z nehnuteľností bola bežnou trhovou praxou, povinnosť platiť daň z nehnuteľností uvedená v pôvodnej nájomnej zmluve nie je dodatočnou povinnosťou a pre spoločnosť Tartu Agro AS nepredstavuje žiadne dodatočné zaťaženie, keď sa platby nájomného, ktoré platí spoločnosť Tartu Agro AS, porovnajú s trhovou cenou, ktorá vychádza z údajov spoločnosti Uus Maa. Keď sa teda nájomné, ktoré platí spoločnosť Tartu Agro AS, porovná s odhadom trhovej ceny uvedeným v posudku spoločnosti Uus Maa za roky 2000 až 2004, povinnosť platiť daň z nehnuteľností nepredstavuje pre spoločnosť Tartu Agro AS dodatočné zaťaženie, keďže ide o povinnosť, ktorá je v súlade s bežnou trhovou praxou.

(364) Z uvedeného vyplýva, že daň z nehnuteľností, ktorú platí spoločnosť Tartu Agro AS, sa nesmie pripočítať k ročným platbám nájomného, ktoré platí spoločnosť Tartu Agro AS, keď sa porovnávajú s referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného, ktorá vychádza z:

1. údajov spoločnosti Uus Maa za roky 2000 a 2004 (oddiel 5.2.3.3.2.8);

2. údajov pozemkovej rady od roku 2005 (oddiel 5.2.3.3.2.9).

5.2.3.3.2.6.4. Povinnosť nájomcu platiť výdavky na údržbu

(365) Ročné výdavky na údržbu sú svojou ekonomickou povahou prevádzkovými nákladmi, ktoré vytvárajú príjem a/alebo krátkodobo zvyšujú hodnotu pôdy, bez ohľadu na to, že aj aktívne a udržateľné poľnohospodárstvo má pozitívny vplyv na hodnotu pôdy.

(366) Každý podnik pôsobiaci v prvovýrobe musí znášať tieto náklady aj za bežných trhových podmienok.

(367) Komisia konštatuje, že v posudku spoločnosti Uus Maa sa rozoberá, aká je trhová prax, pokiaľ ide o ďalšie povinnosti nájomcov. V tomto posudku sa najmä uvádza, že meliorácia pôdy a pravidelná údržba krajníc sa v zmluvách uvádzajú ako povinnosti nájomcu, ktorý je subjektom, ktorý majetok užíva a má z neho prospech. Tieto povinnosti však boli do nájomných zmlúv zahrnuté vo všeobecnej rovine, zatiaľ čo v tomto prípade sa v nájomnej zmluve podrobne uvádza, ako sa majú ročné výdavky na údržbu použiť. V posudku spoločnosti Uus Maa sa ďalej zdôrazňuje, že nájomná zmluva sa vzťahuje na výnimočne veľkú plochu a má výnimočne dlhé trvanie.

(368) Komisia sa domnieva, že samotná skutočnosť, že záväzok týkajúci sa výdavkov na údržbu bol podrobne vypracovaný v peňažnom vyjadrení, nemení ich ekonomickú povahu. Okrem toho to nič nemení na skutočnosti, že tieto výdavky sú v záujme spoločnosti AS Tartu Agro, keďže z nich môže mať prospech počas 25 rokov trvania nájomnej zmluvy, a rovnako každý podnik pôsobiaci v prvovýrobe musí znášať príslušné výdavky za bežných trhových podmienok.

(369) Samotná skutočnosť, že estónske orgány si mohli v roku 2000 stanoviť v rámci verejnej politiky cieľ vykonávať kontrolu nad prevádzkovými rozhodnutiami spoločnosti Tartu Agro AS prostredníctvom nájomnej zmluvy tým, že určili použitie výdavkov na údržbu, nemení nič na skutočnosti, že tieto výdavky sú najmä v záujme spoločnosti Tartu Agro AS, keď využíva pôdu na poľnohospodársku činnosť, keďže každý podnik pôsobiaci v prvovýrobe musí znášať podobné výdavky aj za bežných trhových podmienok. Pokiaľ ide o pripomienky uvedené v odôvodneniach 229 a 230, Komisia konštatuje, že nie je dôležité, z akých dôvodov alebo s akými cieľmi estónske orgány zahrnuli do nájomnej zmluvy záväzok týkajúci sa výdavkov na údržbu.

(370) Komisia okrem toho konštatuje, že nájomná zmluva obsahuje podmienku, ktorá umožňuje zníženie nájomného v prípade, že nájomné presiahne príjmy z bežného poľnohospodárskeho obhospodarovania prenajatej pôdy (odôvodnenie 66). Komisia preto dospela k záveru, že táto podmienka účinne prenáša prevádzkové riziko z nájomcu na prenajímateľa a znižuje akúkoľvek finančnú záťaž, ktorú by pre nájomcu mohol predstavovať záväzok na pokrytie určitých prevádzkových nákladov.

(371) Záväzok týkajúci sa výdavkov na údržbu, t. j. povinnosť platiť ročné výdavky na údržbu uvedené v odôvodnení 68 písm. b), preto nemá v porovnaní s inými podnikmi na trhu negatívny vplyv na finančnú situáciu spoločnosti Tartu Agro AS. Tieto výdavky sú súčasťou prevádzkových nákladov nájomcu.

(372) Komisia uznáva, že zmluvný záväzok týkajúci sa ročných prevádzkových nákladov by mohol mať významný finančný vplyv len vtedy, ak by podnik musel ukončiť svoju činnosť v sektore poľnohospodárskej prvovýroby. Preto pokiaľ spoločnosť Tartu Agro AS funguje podľa zásady predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti, zmluvná povinnosť hradiť ročné prevádzkové náklady nemá pri porovnaní s inými podnikmi negatívny vplyv na finančnú situáciu spoločnosti Tartu Agro AS.

(373) Okrem toho samotná skutočnosť, že nominálna hodnota záväzku týkajúceho sa výdavkov na údržbu v čase uzatvorenia pôvodnej nájomnej zmluvy by bola vyššia ako priemerné výdavky na údržbu v odvetví [odôvodnenie 222 písm. f)], nemá pri porovnaní s inými podnikmi pôsobiacimi v odvetví negatívny vplyv na finančnú situáciu spoločnosti Tartu Agro AS počas 25 rokov trvania nájomnej zmluvy.

(374) Komisia okrem toho konštatuje, že v posudku spoločnosti Uus Maa sa opisuje, ako boli do nájomných zmlúv zahrnuté povinnosti týkajúce sa údržby v závislosti od vývoja trhu s prenájmom pôdy počas trvania nájomnej zmluvy (odôvodnenia 122 až 124), a že nájomné zmluvy pozemkovej rady zahŕňajú povinnosť nájomcov zaviazať sa, že budú udržiavať pôdu v dobrom stave (odôvodnenie 114). Samotná skutočnosť, že povinnosť týkajúca sa údržby je vyjadrená v peniazoch, teda neznamená, že nájomné zmluvy pozemkovej rady, ktoré predstavujú bežnú trhovú prax, by neobsahovali povinnosť, ktorá má zodpovedajúci hospodársky vplyv.

(375) Okrem toho Komisia vzhľadom na odôvodnenia 60 a 61 konštatuje, že forma nájomnej zmluvy nenaznačuje, že by cieľom zmluvných strán bolo považovať ročné výdavky na údržbu za súčasť nájomného, keďže neboli formálne spojené s platbou nájomného.

(376) Estónske orgány navyše nepredložili žiadnu *ex ante* analýzu, ktorá by naznačovala, že ročné výdavky na údržbu sa považovali za formu nájomného, alebo dokonca za náhradu ušlého príjmu z nájomného.

(377) Z uvedeného vyplýva, že keďže záväzok týkajúci sa výdavkov na údržbu nemá nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu spoločnosti Tartu Agro AS, záväzok týkajúci sa výdavkov na údržbu sa nesmie pripočítať k ročnému nájomnému, keď sa porovnáva s referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného.

5.2.3.3.2.6.5. Povinnosť nájomcu každoročne investovať do melioračných systémov

(378) Investície do melioračných systémov uvedené v odôvodnení 68 písm. a) svojou ekonomickou povahou vytvárajú dlhodobý príjem, ktorý môže presiahnuť trvanie nájomnej zmluvy, a ako také môžu predstavovať výhodu pre vlastníka pôdy.

(379) Komisia konštatuje, že:

a) do nájomnej zmluvy bol zahrnutý záväzok ročne investovať do obnovy melioračných systémov […] EUR [odôvodnenie 68 písm. a)] a kúpna zmluva okrem toho obsahovala záväzok na určité investície [odôvodnenie 73 písm. d)];

b) trvanie nájomnej zmluvy je podstatne dlhšie, ako je trhová prax (odôvodnenia 112 a 123);

c) spoločnosť Tartu Agro AS financovala len časť investícií do melioračných systémov, t. j. záväzok na investície [odôvodnenie 68 písm. a)] nebol financovaný spoločnosťou Tartu Agro tak, ako bolo dohodnuté v pôvodnej nájomnej zmluve (odôvodnenia 96 až 99), a

d) zmluvné strany sa dohodli (odôvodnenia 69 a 133), že po skončení nájomnej zmluvy sa zlepšenia stanú majetkom ministerstva, ktoré ich musí po skončení nájomnej zmluvy nadobudnúť za bežnú trhovú hodnotu.

(380) Po prvé, Komisia dospela na základe odôvodnenia 379 k záveru, že na finančnú situáciu spoločnosti Tartu Agro AS môžu mať negatívny vplyv iba tie investície, ktoré sú dodatočnými investíciami priamo vyplývajúcimi z nájomnej zmluvy, t. j. keď sa stanoví a vyčísli výhoda, relevantné môžu byť iba investície realizované s cieľom splniť záväzok na investície uvedený v odôvodnení 68 písm. a). Pokiaľ ide o tvrdenie spoločnosti Tartu Agro AS, že by sa mali zohľadniť všetky jej investície, Komisia predovšetkým konštatuje, že investície, ktoré sa realizovali z bežných obchodných dôvodov, t. j. investície spoločnosti Tartu Agro AS, ktoré sa nevyžadujú na základe nájomnej zmluvy, hoci by ich životnosť presiahla 25 rokov, nie sú založené na nájomnej zmluve.

(381) Komisia sa domnieva, že je zrejmé, že nájomca, ktorý prevádzkuje prvovýrobu na pôde viac ako 25 rokov, má obchodné dôvody aj na dlhodobé investície. Komisia preto dospela k záveru, že spoločnosť Tartu Agro AS nemôže účinne tvrdiť, že za súčasť nájomného by sa mali považovať všetky jej investície do prenajatej pôdy, najmä investície nad rámec povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy.

(382) Po druhé, negatívny vplyv na finančnú situáciu spoločnosti Tartu Agro AS môžu mať len investície, ktoré v praxi financuje spoločnosť Tartu Agro AS. Nominálna hodnota záväzku na investície nie je rozhodujúca, rozhodujúca je len časť záväzku, ktorú spoločnosť Tartu Agro AS v praxi realizovala a financovala. Pokiaľ ide o investície do melioračných systémov financované tretími stranami (odôvodnenia 91 až 99), Komisia sa domnieva, že tieto investície nemajú nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu spoločnosti Tartu Agro AS. Preto sa za súčasť nájomného môže považovať len tá časť záväzku na investície, ktorá bola vykonaná na náklady spoločnosti Tartu Agro AS.

(383) Po tretie, pokiaľ ide o podmienku uvedenú v nájomnej zmluve, podľa ktorej sa zlepšenia môžu za určitých podmienok stať majetkom ministerstva, ktoré ich musí nadobudnúť po skončení nájomnej zmluvy [odôvodnenie 69, odôvodnenie 379 písm. d) atď.], Komisia konštatuje toto. Môže sa stať, že niektoré z týchto investícií budú mať na konci zmluvy ešte zostatkovú hodnotu, ale nie je to isté. Je možné, že po skončení zmluvy získa spoločnosť Tartu Agro AS časť hodnoty týchto investícií späť. To však ešte nie je isté, pretože nájomná zmluva stále trvá. Okrem toho Komisia v každom prípade konštatuje, že spoločnosť Tartu Agro AS v praxi prevzala finančnú povinnosť, ktorá bola na strane vlastníka.

(384) V uvedenej situácii Komisia vzhľadom sa skutočnosť, že údaje o možnom budúcom nadobudnutí zostatkovej hodnoty majetku ministerstvom nie sú k dispozícii pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy a sú neisté, v záujme obozretnosti predpokladá, že viazané investície, ktoré financovala spoločnosť Tartu Agro AS, by sa mali považovať za súčasť nájomného [pozri odôvodnenie 388 písm. b) a odôvodnenie 389 písm. a)].

(385) Pokiaľ ide o životnosť investícií, Komisia konštatuje, že prínosy investícií do melioračných systémov uvedené v odôvodnení 68 písm. a) sú rozdelené medzi zmluvné strany, ak životnosť investícií presahuje trvanie nájomnej zmluvy. Spoločnosť Tartu Agro AS môže mať prospech zo svojich viazaných investícií len počas 25 rokov trvania nájomnej zmluvy. Zo zostávajúcej časti životnosti investícií má prospech prenajímateľ. Spoločnosť Tartu Agro AS by však mala z týchto investícií takisto prospech, ak by ich zaplatilo Estónsko, ako sa stanovuje v oddiele 16 ods. 1 zákona o meliorácii pôdy (pozri odôvodnenie 180).

(386) Okrem toho kumulatívne odpísané investície v situácii, keď by spoločnosť Tartu Agro AS bola schopná pokračovať vo svojej činnosti podľa predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti, po skončení platnosti nájomnej zmluvy predstavujú časť investícií, z ktorých má prospech spoločnosť Tartu Agro AS. Zo zvyšných investícií má prospech výlučne prenajímateľ. Kumulatívne odpisy predstavujú ekonomickú hodnotu investícií, ktorá je výlučne vo vlastnom záujme nájomcu, a časť investícií, ktoré sa neodpisujú a ktoré prenajímateľ nenadobudol, predstavuje po skončení nájomnej zmluvy ekonomický úžitok prenajímateľa z tohto zmluvného záväzku.

(387) Komisia však konštatuje, že nie sú k dispozícii kontrafaktuálne údaje o kumulatívnych odpisoch v melioračných systémoch v situácii, keď by spoločnosť Tartu Agro AS bola schopná pokračovať vo svojej činnosti podľa predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti. Z toho vyplýva, že Komisia v záujme obozretnosti predpokladá, že investície do melioračných systémov majú nekonečnú životnosť, t. j. suma investícií do melioračných systémov, ktoré financovala spoločnosť Tartu Agro AS, sa nemá znížiť o sumu, ktorá by predstavovala ekonomický úžitok spoločnosti Tartu Agro AS.

(388) Na základe odôvodnení 379 až 387 Komisia pri posudzovaní existencie výhody v záujme obozretnosti predpokladá, že:

a) investície do melioračných systémov realizované z dôvodu záväzku na investície majú nekonečnú životnosť, t. j. nevykonávajú sa žiadne odpisy a prenajímateľ môže mať z týchto investícií plný prospech a

b) po skončení nájomnej zmluvy štát nenadobudne ani nezaplatí žiadnu náhradu za majetok, ktorý financuje spoločnosť Tartu Agro AS z dôvodu záväzku na investície.

(389) Z odôvodnenia 388 vyplýva, že:

a) ak štát napriek tomu po skončení nájomnej zmluvy nadobudne alebo zaplatí akúkoľvek náhradu za majetok, ktorý je financovaný na základe záväzku na investície, môže to znamenať nové opatrenie, ktoré by sa mohlo posudzovať podľa pravidiel štátnej pomoci;

b) nominálna ročná hodnota […] EUR záväzku na investície uvedená v odôvodnení 68 písm. a) by sa nemala považovať za súčasť nájomného, ktoré platí spoločnosť Tartu Agro AS (keďže sa tento záväzok nie vždy plnil);

c) namiesto toho by sa 100 % ročnej sumy záväzku na investície, ktorú spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila v danom roku, malo považovať za súčasť nájomného a pripočítať k ročnej platbe nájomného, keď sa porovnáva s primeranou referenčnou trhovou cenou nájomného.

(390) Z uvedeného vyplýva, že záväzok na investície uvedený v odôvodnení 68 písm. a) sa môže pripočítať k ročným platbám nájomného, keď sa porovnávajú s referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného, len do výšky, ktorú v praxi financovala spoločnosť Tartu Agro AS.

5.2.3.3.2.7. Trvanie zmluvy a ustanovenia o úpravách cien – posúdenie hospodárskeho vplyvu a súladu s trhom

(391) Pokiaľ ide dĺžku o trvania nájomnej zmluvy 25 rokov, ide o podstatne dlhšie obdobie, než je trhová prax. Najmä v prípade nájomných zmlúv pozemkovej rady je dĺžka trvania vo všeobecnosti stanovená na určitý čas, a to na päť rokov (pozri odôvodnenie 112). Komisia v tejto súvislosti konštatuje:

a) pôvodne dohodnuté ročné nájomné, ktoré bolo platné aj v čase pristúpenia Estónska k Európskej únii, bolo […] EUR za kalendárny rok za […] hektárov (odôvodnenie 85) a

b) nájomná zmluva nezahŕňa podmienku, ktorá by umožňovala automatickú úpravu ceny bez dohody zmluvných strán, keďže nájomná zmluva obsahuje len podmienky uvedené v odôvodneniach 63 až 66, ktoré umožňujú zmluvným stranám za určitých podmienok upraviť zaplatené nájomné.

(392) Pokiaľ ide o tento prípad a podmienky nájomnej zmluvy uvedené v odôvodneniach 63 až 67, Komisia sa domnieva, že tieto podmienky, ktoré umožňujú zmluvným stranám požiadať o zníženie alebo zvýšenie nájomného o primeranú sumu, ak nájomné, ktoré má nájomca zaplatiť, prevyšuje príjmy alebo sa odchyľuje o viac ako polovicu od primeraného nájomného zodpovedajúceho zmluvným záväzkom oboch zmluvných strán, adekvátne nezodpovedajú primeranej podmienke indexácie. Podmienky nájomnej zmluvy, ktoré umožňujú zmluvným stranám začať proces s cieľom zmeniť nájomné, nezabezpečujú, že bude dohodnuté nájomné primerane zodpovedať trhovým cenám.

(393) Po prvé, táto podmienka umožňuje úpravu nájomného len vtedy, ak je odchýlka od úrovne bežných trhových cien väčšia ako 50 %.

(394) Po druhé, vyžaduje si, aby zmluvné strany predložili konkrétnu žiadosť o úpravu nájomného.

(395) Po tretie, prenáša aj prevádzkové riziko z nájomcu na prenajímateľa, keďže nájomná zmluva obsahovala podmienku, ktorá umožňovala nájomcovi požadovať zníženie nájomného, ak nájomné prevyšuje príjmy z bežného obhospodarovania prenajatého predmetu.

(396) Z toho vyplýva, že sa touto podmienkou počas trvania nájomnej zmluvy zabezpečuje jej súlad s trhovou cenou.

(397) Komisia sa preto domnieva, že dĺžka trvania 25 rokov bez ustanovení, ako je podmienka indexácie, ktorými by sa zabezpečil súlad s trhovou cenou, je prvkom nájomnej zmluvy, ktorý má podstatný vplyv na hospodársky a finančný výsledok nájomnej zmluvy.

(398) Komisia okrem toho konštatuje, že:

a) estónske orgány neposkytli žiadnu *ex ante* analýzu, v ktorej by posúdili, či sa pri stanovení ceny v pôvodnej nájomnej zmluve primerane zohľadnila dĺžka trvania nájomnej zmluvy;

b) podrobné ustanovenia pôvodnej nájomnej zmluvy, v ktorých sa v praxi určuje hospodársky a finančný vplyv nájomnej zmluvy, boli dohodnuté v rámci užšieho rokovania, keď bola spoločnosť Tartu Agro AS subjektom vo vlastníctve štátu (odôvodnenie 47).

(399) Vzhľadom na uvedené skutočnosti sa Komisia domnieva, že podnik nemohol získať takéto podmienky za bežných trhových podmienok, keďže pôvodne dohodnutá cena za nájom primerane nezohľadňuje dĺžku trvania a chýbajúcu podmienku indexácie.

(400) Komisia dospela k záveru, že dĺžka trvania a ustanovenia uvedené v odôvodneniach 64 až 66 sú prvky nájomnej zmluvy, ktoré by podnik nemohol získať za bežných trhových podmienok.

(401) Za bežných trhových podmienok by nájomca, berúc do úvahy dĺžku trvania pôvodnej nájomnej zmluvy, nemal z ekonomického, obchodného a finančného hľadiska racionálny dôvod obmedziť svoje možnosti zvyšovania cien podmienkami uvedenými v odôvodneniach 64 až 66.

(402) Komisia takisto nesúhlasí s argumentom spoločnosti Tartu Agro AS, ktorá sa domnieva, že strany nájomnej zmluvy nie sú schopné neustále prispôsobovať dlhodobú zmluvu trhovým podmienkam (pozri odôvodnenie 192). Komisia pripomína zásadu prednosti práva EÚ ([73]) a skutočnosť, že ani vnútroštátne právo, ani zmluva podpísaná členským štátom nemôžu porušovať pravidlá štátnej pomoci (pozri aj odôvodnenie 285).

(403) Vzhľadom na to, že nájomná zmluva obsahovala podmienky uvedené v odôvodneniach 64 až 66, ktoré prenášajú časť prevádzkového rizika nájomcu na prenajímateľa, čím vytvárajú výhodu pre nájomcu, Komisia dospela k záveru, že dĺžka trvania nájomnej zmluvy je opčným typom prvku nájomnej zmluvy, preto nemá pre prenajímateľa negatívnu hodnotu a dĺžka trvania môže len zvýšiť hodnotu výhody vtedy, keď sa ročná výška nájomného porovná s referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného, ktorá vychádza zo zmlúv s kratším trvaním.

5.2.3.3.2.8. Rozdiel medzi nájomným zaplateným spoločnosťou Tartu Agro AS a referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného v deň pristúpenia Estónska k Európskej únii

(404) V roku 2004 bola najnižšia referenčná hodnota trhovej ceny nájomného 10 EUR za ha na základe posudku spoločnosti Uus Maa [odôvodnenie 127 písm. b) a odôvodnenie 128], keďže údaje pozemkovej rady boli k dispozícii až od roku 2005.

(405) Z toho vyplýva, že v prípade 2 839,50 ha ornej pôdy by ročná referenčná hodnota trhovej ceny nájomného bola 28 395 EUR. V prípade 2 920,98 ha pôdy oprávnenej na podporu v rámci SPP by teda ročná trhová cena bola 29 209,80 EUR.

([73]) Rozsudok Súdneho dvora z 15. júla 1964, Flaminio Costa/E.N.E.L, vec 6-64, ECLI:EU:C:1964:66.

(406) V roku 2004 ročné nájomné zaplatené spoločnosťou Tartu Agro AS, t. j. suma nájomného bez dane z nehnuteľností alebo iných finančných povinností, predstavovalo […] EUR (odôvodnenie 85), t. j. […] EUR na hektár ornej pôdy (2 839,50 ha) (odôvodnenie 148) alebo […] EUR na hektár pôdy oprávnenej na podporu v rámci SPP ([…] ha).

(407) Vzhľadom na odôvodnenie 390, keď sa nájomné zaplatené spoločnosťou Tartu Agro AS porovnáva s referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného, záväzok na investície [odôvodnenie 68 písm. a)] sa musí zahrnúť ako súčasť nájomného až do výšky, ktorú financuje spoločnosť Tartu Agro AS.

(408) Spoločnosť Tartu Agro AS však v roku 2004 nefinancovala žiadne investície do melioračných systémov (odôvodnenie 99).

(409) Vzhľadom na uvedené skutočnosti Komisia dospela k záveru, že nájomné, ktoré zaplatila spoločnosť Tartu Agro AS {[…] EUR, […] EUR za hektár ornej pôdy ([…] ha)}, bolo pri porovnaní s referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného [29 209,80 EUR, 10 EUR za ha (najnižšia cena podľa posudku spoločnosti Uus Maa, pozri odôvodnenia 128 a 332)] nižšie ako trhová cena.

(410) Záver o existencii výhody zostáva rovnaký aj vtedy, ak sa referenčná hodnota trhovej ceny 10 EUR za ha zníži o 20 % (ako sa navrhuje v posudku spoločnosti Uus Maa), čím sa zohľadní maximálny rozsah presnosti ocenenia (pozri odôvodnenia 132, 144 a 424).

(411) Iba v kontrafaktuálnej situácii, keď by spoločnosť Tartu Agro AS financovala záväzok na investície ako jeho nominálnu ročnú hodnotu, […] EUR ročne, by nájomné prekročilo referenčnú hodnotu trhového poplatku 10 EUR za ha.

(412) Vzhľadom na dĺžku trvania nájomnej zmluvy 25 rokov a výhodné podmienky budúceho zvýšenia cien, ktoré by podnik nemohol získať za bežných trhových podmienok (odôvodnenie 399), z toho vyplýva, že nájomná zmluva priniesla spoločnosti Tartu Agro AS v deň pristúpenia Estónska k Európskej únii hospodársku výhodu.

5.2.3.3.2.9. Rozdiel medzi nájomným zaplateným spoločnosťou Tartu Agro AS a referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného v čase opätovného prerokovania nájomného od pristúpenia Estónska k Európskej únii

(413) Keďže výška nájomného bola po pristúpení opätovne prerokovaná alebo jednostranne zvýšená (pozri oddiel 2.5.4), Komisia posudzuje, či revidované nájomné bolo v súlade s trhovou referenčnou hodnotou.

(414) Od roku 2005 sa vzhľadom na odôvodnenie 335 primeraná referenčná hodnota trhovej ceny nájomného zakladá na údajoch pozemkovej rady o mediáne cien prenájmu v Estónsku, ako je uvedené v odôvodnení 111.

(415) Vzhľadom na závery vypracované v oddieloch 5.2.3.3.2.6 o prevode nájomného na eurá na hektár a o súlade finančných povinností s trhom a ich hospodárskej relevantnosti je potrebné vykonať tieto prepočty a úpravy s cieľom vypočítať rozdiel medzi referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného, t. j. údajmi pozemkovej rady, a skutočným nájomným zaplateným spoločnosťou Tartu Agro AS:

a) skutočná platba nájomného v roku 2014 ([…] EUR), ktorá prekročila dohodnuté nájomné ([…] EUR), t. j. […] EUR, musí byť pridelená ako oneskorená platba za rok 2012, keď nájomné skutočne zaplatené spoločnosťou Tartu Agro AS bolo nižšie ako dohodnuté nájomné;

b) ročná suma záväzku na investície skutočne financované a hradené spoločnosťou Tartu Agro AS sa musí pripočítať k ročným platbám nájomného, ktoré zaplatila spoločnosť Tartu Agro AS (odôvodnenie 99), a

c) ročná suma nájomného, t. j. nájomné a suma pridaná v predchádzajúcom bode, ktoré spoločnosť Tartu Agro skutočne zaplatila (v EUR za rok), sa musí prepočítať na hodnotu v eurách na hektár vydelením počtom hektárov, ktoré boli v danom roku oprávnené na podporu v rámci SPP; alebo sa prípadne hektáre oprávnené na podporu v rámci SPP v danom roku musia vynásobiť referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného, t. j. údajmi pozemkovej rady.

(416) Z výpočtu rozdielu medzi skutočným nájomným, ktoré zaplatila spoločnosť Tartu Agro AS, a nájomným, ktoré by mala zaplatiť v danom čase za bežných trhových podmienok, vyplýva, že opätovne prerokované a jednostranne zvýšené nájomné bolo od roku 2005, keď sa upravilo ročné nájomné, nižšie ako referenčná hodnota trhového nájomného, ako ukazuje nasledujúca tabuľka (pozri tabuľku 18):

Tabuľka 18

Cena nájomného v porovnaní s referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného v čase, keď zmluvné strany upravili ročné nájomné

Rok	Ročné zaplatené nájomné	Záväzok na investície (suma financovaná spoločnosťou AS Tartu Agro)	Cena nájomného porovnateľná s referenčnou cenou	Referenčná hodnota pre trhovú cenu	Oblasť oprávnená na podporu v rámci SPP Referenčná cena v 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) Komisia preto dospela k záveru, že zmluvné strany sa dohodli na nájomnom, ktoré aj po zvýšení o ročnú sumu záväzku na investície financované spoločnosťou Tartu Agro AS zostáva nižšie ako cena, ktorú by mala spoločnosť v tom čase platiť za bežných trhových podmienok od pristúpenia Estónska k Európskej únii.

5.2.3.3.2.10. Rozdiel medzi nájomným, ktoré platí spoločnosť Tartu Agro AS, a referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného od roku 2005

(418) Vzhľadom na uvedené skutočnosti Komisia dospela k záveru, že rozdiel medzi ročným nájomným zaplateným spoločnosťou Tartu Agro AS a trhovou cenou je výsledkom

a) nájomného, ktoré bolo pôvodne dohodnuté pod trhovou referenčnou hodnotou (oddiel 5.2.3.3.2.8);

b) výhodných podmienok, pokiaľ ide o dĺžku trvania a podmienky úpravy poplatkov (oddiel 5.2.3.3.2.7) a

c) revidovaného nájomného, ktoré bolo dohodnuté pod trhovou cenou (oddiel 5.2.3.3.2.9).

(419) Z toho vyplýva, že pokiaľ ide o výpočet rozdielu medzi skutočným nájomným zaplateným spoločnosťou Tartu Agro AS a nájomným, ktoré by mala zaplatiť v danom čase za bežných trhových podmienok, Komisia (pozri odôvodnenie 291) musí porovnať ročné nájomné zaplatené spoločnosťou Tartu Agro AS a referenčnú hodnotu trhovej ceny nájomného, aby sa určilo, či bol prenájom spoločnosti Tartu Agro AS poskytnutý za podmienok výhody.

(420) Tieto prepočty a úpravy, ktoré sú opísané v odôvodnení 415, sa musia vykonať s cieľom zabezpečiť, aby rozdiel medzi referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného, t. j. údajmi pozemkovej rady, a skutočným nájomným zaplateným spoločnosťou Tartu Agro AS vychádzal z porovnateľných hodnôt.

(421) Komisia konštatuje, že v záujme jasnosti sa výhoda posudzuje v ročnej výške, hoci údajná výhoda bola spoločnosti Tartu Agro AS poskytnutá v čase, keď bola prenajatá pôda poskytnutá spoločnosti Tartu Agro AS za nižšiu ako trhovú cenu, t. j. keď platba nájomného za nižšiu ako trhovú cenu bola splatná dvakrát ročne, a to 1. júla a 1. decembra (pozri odôvodnenie 508).

(422) Ako sa uvádza v nasledujúcej tabuľke (pozri tabuľku 19), od roku 2015 do roku 2019 bola platba nájomného skutočne zaplateného spoločnosťou Tartu Agro AS, ktoré bolo zvýšené o sumu záväzku na investície do melioračných systémov, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila, nižšia ako referenčná hodnota ročného trhového nájomného.

Tabuľka 19

Ročné nájomné, ktoré platí spoločnosť Tartu Agro AS, v porovnaní s referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného

Rok	Zaplatené nájomné (EUR/rok)	Záväzok na investície, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne financovala (EUR/rok)	Referenčná hodnota trhového nájomného (EUR/ha) (pozemková rada)	Hektáre (oprávnené na podporu v rámci SPP)	Trhová referenčná hodnota (EUR/ha) (pozemková rada)	Rozdiel (EUR/rok)
Stĺpec	A (odôvodnenie 85)	B (odôvodnenie 99)	C = D * E	D (odôvodnenie 87)	E (odôvodnenie 111)	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) Keďže nájomná zmluva nebola v súlade s trhom, pokiaľ ide o nájomné, dĺžku trvania, podmienky indexácie (oddiel 5.2.3.3.2.7) a plnenie (oddiel 5.2.3.4), vyplýva z toho, že nájomnou zmluvou sa spoločnosti Tartu Agro AS poskytla prenajatá pôda pod trhovou cenou. Komisia dospela k záveru, že rozdiel, najmä pri porovnaní s nájomným zaplateným spoločnosťou Tartu Agro AS, uvedený v predchádzajúcej tabuľke preukazuje výhodu pri stanovovaní cien nájomnej zmluvy, ktoré uskutočnili estónske orgány.

5.2.3.3.2.10.1. Analýza citlivosti, pokiaľ ide o údaje o primeranej trhovej cene

(424) Analýza citlivosti je metóda používaná na určenie toho, ako môžu rôzne premenné alebo faktory v modeli alebo systéme ovplyvniť výsledok. Zahŕňa zmenu jednej premennej za druhou, aby sa zistilo, ako veľmi sa zmení výsledok. Pokiaľ ide o citlivosť cenového rozdielu na presnosť referenčnej hodnoty trhovej ceny nájomného, Komisia v tejto súvislosti konštatuje, že záver zostáva rovnaký, aj keby sa primeraná referenčná hodnota trhovej ceny nájomného znížila o 20 %. Komisia ďalej konštatuje, že:

a) v posudku spoločnosti Uus Maa sa uvádza, že jej ocenenie je stredne presné a skutočné nájomné sa môže líšiť o ± 20 %;

b) v najnovšom znaleckom posudku (aj keď poskytuje odhad len na rok 2020), v posudku spoločnosti Domus, sa uvádza, že presnosť jej ocenenia je ± 10 %;

c) z informácií o kvalite vyplýva, že pôda prenajatá na základe nájomnej zmluvy má vyššiu kvalitu ako pôda prenajatá pozemkovou radou.

5.2.3.3.2.10.2. Analýza citlivosti, pokiaľ ide o ostatné dostupné zdroje trhových cien

(425) Pokiaľ ide o údaje pozemkovej rady, Komisia konštatuje, že predstavujú realizované trhové ceny za prenájom poľnohospodárskej pôdy prenajatej vládou. Z toho vyplýva, že keďže prenajímateľom je vláda, predstavujú v tomto prípade relevantný trh s prenájmom pôdy, t. j. súbor transakcií najviac porovnateľných s nájomnou zmluvou, ktorý je k dispozícii až po roku 2004.

(426) Pokiaľ ide o konzistentnosť dostupných referenčných hodnôt nájomného, Komisia konštatuje, že:

a) v posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara z 12. apríla 2013 sa uvádza, že zmluvy, ktoré sú v súčasnosti platné, sa obnovovali a nové zmluvy uzatvárali za ceny v rozmedzí od 50 do 100 EUR za hektár a niekedy, v logisticky dobre rozvinutých a konkurencieschopných oblastiach, aj za vyššie ceny;

b) v posudku spoločnosti Uus Maa sa uvádza rozpätie poplatkov od 30 do 50 EUR za hektár od roku 2010 do roku 2014, t. j. v posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara sa uvádzajú vyššie trhové ceny ako v posudku spoločnosti Uus Maa;

c) v údajoch pozemkovej rady sa uvádza výška poplatku 80,39 EUR za hektár za rok 2012 a 122,31 EUR na hektár za rok 2013 a

d) Estónsky štatistický úrad uvádza výšku poplatku 26 EUR za hektár za rok 2012.

(427) Komisia dospela k záveru, že posudok spoločnosti Pindi Kinnisvara, ktorý si objednala spoločnosť Tartu Agro AS a ktorý estónske orgány stiahli, nie je v rozpore s údajmi pozemkovej rady. Údaje pozemkovej rady by mali ukazovať vyššie nájomné ako údaje spoločnosti Pindi Kinnisvara, pretože cena verejných prenájmov sa pohybuje na vyššej úrovni ako cena súkromných prenájmov (odôvodnenie 314) a pozorovania uvedené v posudku spoločnosti Pindi Kinnisvara sa neobmedzujú na verejné prenájmy, zatiaľ čo údaje pozemkovej rady sú obmedzené na verejné prenájmy.

(428) Pokiaľ ide o posudok spoločnosti Uus Maa, Komisia dospela k záveru, že poskytuje primeranú, koherentnú a obozretnú referenčnú hodnotu trhovej ceny nájomného, keďže v ňom uvedené cenové rozpätia sú blízke údajom Estónskeho štatistického úradu, ktoré z dôvodov vysvetlených v odôvodnení 109 a potvrdených v posudku spoločnosti Uus Maa (odôvodnenie 135) predstavujú odhad ceny, ktorá je nižšia ako trhová cena. Ako už však bolo vysvetlené, posudok spoločnosti Uus Maa je najlepšou dostupnou cenovou referenčnou hodnotou za rok 2004, ktorú možno stále považovať za spoľahlivú.

(429) Pokiaľ ide o posudok spoločnosti Domus, Komisia konštatuje, že v ňom uvedený dátum hodnoty ([74]) je 18. február 2020 a v tomto posudku sa neposkytujú retroaktívne odhady cien prenajatej pôdy.

(430) Komisia dospela k záveru, že posudok spoločnosti Domus je pre toto vyšetrovanie málo relevantný (odôvodnenie 313), keďže poskytuje odhady za rok 2020, ktorý nie je predmetom tohto vyšetrovania (pozri odôvodnenia 15 a 144).

(431) Súhrn dostupných údajov o cenách je uvedený v nasledujúcich tabuľkách.

Tabuľka 20

Dostupné zdroje údajov o cenách za rok 2014

Rok 2014	EUR/ha	Typ zdroja údajov	Poznámka
Platba jednotnej platby na plochu	114,09	podpora v podobe jednotnej platby na plochu, ktorú dostal nájomca	Príjmy nájomcu podľa odborníkov, ceny prenájmov pôdy úzko súvisia s úrovňou podpory v podobe jednotnej platby na plochu.
Estónsky štatistický úrad	58	štatistické údaje v kraji Tartu	Podľa odborníkov a Estónska sú trhové ceny v skutočnosti vyššie ako štatistické údaje (pozri odôvodnenie 304). Okrem toho sa údaje neobmedzujú len na verejné prenájmy, ktorých ceny sa pohybujú na vyšších úrovniach ako ceny súkromných prenájmov.

([74]) Dátum hodnoty je dátum, ku ktorému je poskytnutý výsledok ocenenia (nájomné).

Rok 2014	EUR/ha	Typ zdroja údajov	Poznámka
Pindi Kinnisvara	50 – 100, viac ako 100	znalecký posudok založený na cenách zistených na trhu	Logisticky dobre rozvinuté a konkurencieschopné oblasti, nájomné môže byť vyššie ako 100 EUR na hektár.
Pindi Kinnisvara	20 – 30	znalecký posudok zohľadňujúci vlastnosti oblasti	Znalecký posudok zohľadňujúci skutočnosť, že 90 % pôdy je orná pôda v atraktívnej lokalite v kraji Tartu, a záväzok na investície vo výške 104 EUR na hektár (v posudku sa neuvádza dátum hodnoty ani sa nevysvetľuje, ako sa v odhade ceny zohľadnil záväzok na investície vo výške 104 EUR) (pozri odôvodnenie 116).
Uus Maa	50	znalecký posudok založený na cenách zistených na trhu	Odhadovaná cena na konci časového rozpätia je 50 EUR za hektár. Odhad ceny sa uvádza s presnosťou 20 %. (V posudku sa neposkytuje vysvetlenie, ako sa odhadujú cenové úrovne za roky po pristúpení.)
Pozemková rada	109,85	priemer mediálnu transakcií v Estónsku	Údaje o cenách skutočných verejných prenájmov v Estónsku (pozri odôvodnenie 425).

(432) Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj po zohľadnení faktu, že podpora v podobe jednotnej platby na plochu je faktorom, ktorý má vplyv na ceny prenájmu pôdy, Komisia dospela k záveru, že ostatné odhady cien neoslabujú záver, že cenová úroveň odhadnutá na základe primeranej referenčnej hodnoty trhovej ceny nájomného, t. j. údajov pozemkovej rady, poskytuje najpresnejší odhad cien od roku 2005.

5.2.3.3.2.10.3. Analýza citlivosti, pokiaľ ide o dĺžku trvania

(433) Komisia

a) vzhľadom na odôvodnenie 112 uznáva, že údaje pozemkovej rady v zásade vychádzajú z nájomných zmlúv, ktoré majú päťročné trvanie, zatiaľ čo dĺžka trvania nájomnej zmluvy je 25 rokov;

b) sa domnieva, že nájomná zmluva neobsahuje primeranú podmienku indexácie (odôvodnenie 397), hoci bola nájomná zmluva zmenená a závisí od podpory v podobe jednotnej platby na plochu.

(434) Pokiaľ ide o rozdiel v dĺžke trvania medzi nájomným, ktoré platí spoločnosť Tartu Agro AS, a referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného v údajoch pozemkovej rady, Komisia sa domnieva, že opatrným prístupom je porovnanie rozdielu medzi cenou za nájom, ktorú platí spoločnosť Tartu Agro AS, a trhovou cenou, ktorá sa stanovuje každých päť rokov.

(435) Referenčná hodnota trhového poplatku, ktorý sa stanovuje každých päť rokov, zodpovedá trhovej praxi pozemkovej rady, a teda zodpovedá cene za nájom, ktorú by pravdepodobne stanovil súkromný subjekt pôsobiaci v bežných konkurenčných podmienkach.

(436) Komisia konštatuje, že tento prístup vylučuje cenové riziko z výhody (pozri odôvodnenie 294).

(437) Okrem toho tento prístup

a) zodpovedá kontrafaktuálnej situácii, v ktorej by bola pôda, na ktorú sa vzťahuje nájomná zmluva, prenajatá za podobných podmienok, za akých štát prenajíma pôdu podľa bežnej praxe prostredníctvom opatrení pozemkovej rady, a

b) vychádza z uváženia, že jediným relevantným dôkazom sú informácie, ktoré boli k dispozícii, a vývoj, ktorý bolo možné predvídať v čase, keď zmluvné strany zmenili nájomnú zmluvu.

(438) Z tabuľky uvedenej v odôvodnení 422 (pozri tabuľku 19) vyplýva, že aj keby sa referenčná hodnota trhovej ceny nájomného stanovila na roky 2005, 2010 a 2015, nájomné zaplatené spoločnosťou Tartu Agro AS by bolo nižšie ako trhová cena, ktorú by spoločnosť Tartu Agro zaplatila za bežných trhových podmienok.

(439) Komisia dospela k záveru, že ako bolo preukázané, záver o existencii výhody zostáva rovnaký, aj keby sa primeraná referenčná hodnota trhovej ceny nájomného stanovila každých päť rokov.

5.2.3.3.2.11. Sekundárne tvrdenie spoločnosti Tartu Agro AS, že údajná výhoda bola odstránená, keď Estónsko predalo svoje akcie v spoločnosti Tartu Agro AS

(440) Spoločnosť Tartu Agro AS predložila sekundárne tvrdenia, že údajná výhoda by bola odstránená v dôsledku privatizácie a zlúčenia. Spoločnosť Tartu Agro AS ďalej tvrdí, že opatrenia, privatizácia a zlúčenie by sa mali považovať za jednu transakciu.

(441) Po prvé, Komisia konštatuje, že zlúčenie nebolo transakciou s majetkom, ale s akciami. Pri tejto transakcii to bola spoločnosť OÜ Tartland, ktorá sa zlúčila so spoločnosťou Tartu Agro AS, čo znamená, že medzi spoločnosťou Tartu Agro AS a zlúčeným subjektom je jasná a neprerušená právna kontinuita. Z toho vyplýva, že spoločnosť Tartu Agro AS je vo všetkých ohľadoch právnym nástupcom predchádzajúceho právneho subjektu s rovnakým názvom, spoločnosti Tartu Agro AS. Výhoda nie je nijakým spôsobom odstránená, ale prenáša ju spoločnosť Tartu Agro AS, ktorá sa z dôvodu právneho nástupníctva považuje za tú istú právnickú osobu.

(442) Po druhé, pokiaľ ide o tvrdenia spoločnosti Tartu Agro AS, že zlúčenie a pôvodný prenájom pôdy by boli jednou transakciou a privatizáciou by sa odstránila akákoľvek výhoda, Komisia uznáva, že v určitých prípadoch možno po sebe nasledujúce opatrenia štátneho zásahu považovať na účely článku 107 ods. 1 ZFEÚ za jeden zásah, ak po sebe nasledujúce zásahy spolu tak úzko súvisia, že sú najmä vzhľadom na svoju časovú postupnosť, svoj účel a situáciu podniku v čase týchto zásahov neoddeliteľné.

(443) Komisia konštatuje, že v tomto prípade neexistujú dôkazy, ktoré by podporovali tvrdenie spoločnosti Tartu Agro AS uvedené v odôvodneniach 226 a 227, že prenájom, privatizácia a zlúčenie by sa mali považovať za jednu transakciu, pretože Estónsko sa snažilo maximalizovať svoje príjmy z predaja prostredníctvom prenájmu pôdy za nižšiu ako trhovú cenu.

(444) K privatizácii nedošlo hneď po prenájme. Po druhé, Komisia konštatuje, že neexistuje žiadna všeobecne platná domnienka, že len samotným predajom podniku, ktorý využíva pomoc, sa odstraňuje hospodársky vplyv danej pomoci.

(445) Komisia okrem toho konštatuje, že ([75]):

a) v súlade so správnym rozhodnutím o predaji akcií spoločnosti Tartu Agro AS spoločnosti OÜ Tartland bola vybraná ponuka spoločnosti OÜ Tartland, pretože v porovnaní s uchádzačom s najvyššou ponúkanou kúpnou cenou zahŕňala vyšší záväzok na investície;

b) kúpna zmluva zahŕňala záväzky zachovať zamestnanosť a pokračovať v poľnohospodárskej výrobe, ako sa podrobne uvádza v kúpnej zmluve, a

([75]) Komisia konštatuje, že v kontexte tohto rozhodnutia neposudzuje, či bola v súvislosti s privatizáciou poskytnutá nejaká dodatočná pomoc, ale obmedzuje svoje posudzovanie výhody na rozsah pôsobnosti rozhodnutia o začatí konania.

c) kúpna zmluva zahŕňala záväzky kupujúceho buď investovať, alebo riadiť spoločnosť Tartu Agro AS tak, aby realizovala investície v období piatich rokov, ako sa uvádza v kúpnej zmluve (oddiel 2.5.3).

(446) Komisia konštatuje, že nebola vybraná najvyššia kúpna ponuka (odôvodnenie 72). Okrem toho podmienky účasti, t. j. výška investícií spravovaných alebo realizovaných spoločnosťou Tartu Agro AS, si nevyžadovali, aby spoločnosť OÜ Tartland investovala ďalší kapitál, ale aby výlučne spravovala investície spoločnosti Tartu Agro AS.

(447) Okrem toho predajná zmluva zahŕňala záväzky týkajúce sa investícií, zamestnanosti a výroby, ktoré sledujú verejné ciele. Súkromný investor by tieto záväzky do kúpnej zmluvy pri predaji svojho majetku nezahrnul.

(448) Komisia sa preto domnieva, že prenájom nie je výlučne prípravným aktom na privatizáciu, ako tvrdí spoločnosť Tartu Agro AS, a že prenájom a privatizácia sú dve samostatné transakcie. Okrem toho z privatizácia nenaznačuje, že by Estónsko pri prenájme pôdy konalo ako súkromný investor.

(449) Komisia sa domnieva, že bežný hospodársky subjekt by nebol ochotný uprednostniť investičné záväzky pred vyššou predajnou cenou ani zahrnúť podrobné podmienky týkajúce sa budúceho priemerného počtu zamestnancov. Komisia dospela k záveru, že uskutočnenie privatizácie nenaznačuje, že predajná cena akcií spoločnosti Tartu Agro AS by plne odzrkadľovala dôsledky údajnej pomoci a privatizácia by sa mala ďalej preskúmať.

(450) Komisia napokon konštatuje, že k plneniu pôvodnej nájomnej zmluvy, konkrétne jej zmien, ktorými sa vymedzilo nájomné pod referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného, došlo po zlúčení a dátume pristúpenia Estónska k Európskej únii.

(451) Vzhľadom na uvedené skutočnosti Komisia dospela k záveru, že privatizáciou a zlúčením sa výhoda neodstránila, ako tvrdí Tartu Agro AS.

5.2.3.4. Súlad plnenia nájomnej zmluvy s trhom

(452) O výhodu v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ môže ísť vtedy, ak vykonávanie nájomnej zmluvy Estónskom nie je v súlade s bežnými trhovými postupmi a ak sa tým znižujú náklady, ktoré by sa za normálnych okolností zahrnuli do rozpočtu spoločnosti Tartu Agro AS.

(453) V tomto prípade Komisia konštatuje, že:

a) po prvé, pôvodná nájomná zmluva zahŕňala podmienku (odôvodnenia 62 až 67), že nájomné podlieha preskúmaniu raz ročne za určitých podmienok, takéto preskúmania sa však neuskutočňovali systematicky, keďže nájomné bolo opätovne prerokované a upravené trikrát (odôvodnenie 76);

b) po druhé, pôvodná nájomná zmluva umožňovala zmeny, ak zmena vyplývala z právnych predpisov, preto keď v Estónsku v roku 2004 nadobudli účinnosť pravidlá EÚ o štátnej pomoci, pôvodná nájomná zmluva by umožňovala zmeny bez dohody zmluvných strán, k takémuto zvýšeniu nájomného však nedošlo a

c) po tretie, aj keď bola pôvodná nájomná zmluva od roku 2004 zmenená a ročné nájomné sa zvýšilo, nájomné zostáva nižšie, ako je referenčná hodnota trhovej ceny nájomného ([76]) (oddiely 5.2.3.3.2.4 a 5.2.3.3.2.5).

(454) Z toho vyplýva, že Komisia dospela k záveru, že v období, na ktoré sa vzťahuje rozhodnutie, Estónsko neuplatnilo všetky možnosti zvýšenia nájomného, ktoré by umožňovala nájomná zmluva.

(455) Súkromný subjekt pôsobiaci v bežných podmienkach trhového hospodárstva by využil dostupné možnosti na zvýšenie poplatkov.

([76]) Odkaz na zmeny nájomnej zmluvy nezahŕňa zmeny vykonané Estónskom s cieľom dosiahnuť súlad s pôvodným rozhodnutím.

(456) Nájomná zmluva sa teda nestala výhodnou len v dôsledku pôvodne dohodnutej úrovne ceny nájomného a vývoja spoločného trhu alebo zvýšenia cien, ale aj v dôsledku konania, alebo skôr nekonania Estónska od roku 2004 do 31. decembra 2019.

5.2.3.5. Záver týkajúci sa existencie výhody

(457) Komisia dospela k záveru, že opatrenia poskytli spoločnosti Tartu Agro AS výhodu v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ.

(458) Nájomná zmluva a jej plnenie prinášali spoločnosti Tartu Agro AS hospodársku výhodu odo dňa pristúpenia Estónska k Európskej únii až do 31. decembra 2019. Výhoda má podobu nájomnej zmluvy na 25 rokov, ktorá poskytuje poľnohospodársku pôdu pod trhovou cenou, ktorú by podnik nemohol získať za bežných trhových podmienok ([77]) (odôvodnenia 423 a 454 až 456).

5.2.4. *Selektívnosť*

(459) Opatrenia nespĺňajú kritériá schémy, pretože neposkytujú prenajatú pôdu príjemcovi, ktorý je vyjadrený všeobecne a abstraktne, ale jedinému podniku, ktorý je konkrétne vybraný a uvedený v pôvodnej nájomnej zmluve, ďalej sú opatrenia spojené s konkrétnym prenájmom pôdy, ktorú spravuje nájomca, a podmienky vymedzujúce hospodársky a finančný vplyv nájomnej zmluvy boli výsledkom rokovaní medzi prenajímateľom a nájomcom.

(460) Z toho vyplýva, že opatrenia, keďže poskytujú výhodu jedinému podniku, spoločnosti Tartu Agro AS, zatiaľ čo iné podniky v porovnateľnej právnej a skutkovej situácii rovnakú údajnú výhodu nemajú, predstavujú individuálnu pomoc.

(461) V prípadoch individuálnej pomoci určenie hospodárskej výhody v zásade umožňuje predpokladať selektívnosť predmetného opatrenia ([78]). Toto platí bez ohľadu na to, či sú subjekty na relevantných trhoch v porovnateľnej skutkovej a právnej situácii. Komisia preto dospela k záveru, že opatrenia sú selektívne v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ.

5.2.5. *Narušenie hospodárskej súťaže a obchodu medzi členskými štátmi EÚ*

(462) Poskytnutím výhody opatrenie posilňuje konkurenčné postavenie príjemcu na trhu. Z judikatúry Súdneho dvora vyplýva, že už samotné posilnenie konkurenčného postavenia podniku v porovnaní s ostatnými konkurenčnými podnikmi poskytnutím hospodárskej výhody, ktorú by podnik za bežných okolností nezískal, poukazuje na možné narušenie hospodárskej súťaže ([79]).

(463) Podľa judikatúry Súdneho dvora výhoda poskytnutá podniku pravdepodobne ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi, ak podnik pôsobí na trhu, ktorý je otvorený obchodu v rámci EÚ ([80]).

(464) Obchod v rámci EÚ sa uskutočňuje v sektore poľnohospodárskej prvovýroby, v ktorom pôsobí príjemca, a tento sektor je otvorený hospodárskej súťaži na úrovni EÚ, a preto je citlivý na akékoľvek opatrenie v prospech výroby v jednom alebo vo viacerých členských štátoch. Komisia okrem toho konštatuje, že kapacita poľnohospodárskej výroby spojená s poľnohospodárskou pôdou je predmetom obchodu a investícií v rámci Európskej únie. Komisia predovšetkým konštatuje, že spoločnosť Tartu Agro AS pôsobí v sektore, v ktorom sú podniky prevažne MSP. Opatrenia teda môžu narúšať hospodársku súťaž alebo hroziť jej narušením a ovplyvňovať obchod medzi členskými štátmi.

([77]) Pozri rozsudok Všeobecného súdu z 13. júla 2022, T-150/20, Tartu Agro/Komisia, ECLI:EU:T:2022:443, bod 35.
([78]) Rozsudok Všeobecného súdu z 29. septembra 2021, TUIfly GmbH/Komisia, ECLI:EU:T:2021:625, bod 65 a judikatúra tam citovaná. Pozri aj rozsudok Súdneho dvora zo 4. februára 2016, Orange/Komisia, ECLI:EU:C:2016:78, bod 64.
([79]) Rozsudok Súdneho dvora zo 17. septembra 1980, 730/79, Philip Morris Holland BV/Komisia Európskych spoločenstiev, ECLI:EU:C:1980:209.
([80]) Pozri najmä rozsudok Súdneho dvora z 13. júla 1988, 102/87, Francúzska republika/Komisia Európskych spoločenstiev, ECLI:EU:C:1988:391, a rozsudok Všeobecného súdu z 28. októbra 2015, T-253/12, Hammar Nordic Plugg AB/Európska komisia, *ECLI:EU:*T:2015:81, bod 123.

5.2.6. *Záver o existencii pomoci*

(465) Komisia dospela k záveru, že počas obdobia, na ktoré sa vzťahuje toto rozhodnutie (odôvodnenie 240), nájomná zmluva, jej zmeny a jej plnenie poskytovali spoločnosti Tartu Agro AS pomoc, pretože:

a) opatrenia sú pripísateľné štátu a sú financované zo štátnych prostriedkov (oddiel 5.2.1);

b) nájomná zmluva poskytuje selektívnu (oddiel 5.2.4) výhodu (oddiel 5.2.3.5) spoločnosti Tartu Agro AS, ktorá je podnikom (oddiel 5.2.2), a

c) opatrenia narúšajú alebo hrozia narušením hospodárskej súťaže a ovplyvňujú obchod medzi členskými štátmi (oddiel 5.2.5).

(466) Z toho vyplýva, že opatrenia spĺňajú všetky podmienky uvedené v článku 107 ods. 1 ZFEÚ, a preto predstavujú štátnu pomoc.

5.3. **Oprávnenosť pomoci**

(467) Nájomná zmluva medzi ministerstvom a spoločnosťou Tartu Agro AS bola uzatvorená v roku 2000, a teda existovala pred vstupom Estónska do Európskej únie.

(468) Nespĺňa však podmienky na to, aby sa považovala za existujúcu pomoc, ako je vymedzená v článku 1 písm. b) nariadenia (EÚ) 2015/1589 stanovujúceho podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 108 ZFEÚ v spojení s prílohou IV k Aktu o pristúpení Českej republiky, Estónska, Cypru, Lotyšska, Litvy, Maďarska, Malty, Poľska, Slovinska a Slovenska ([81]), pretože podľa oddielu 4 Poľnohospodárstvo bodu 4 prílohy IV sa za existujúcu pomoc považujú opatrenia pomoci oznámené Komisii do štyroch mesiacov odo dňa pristúpenia, pričom všetka ostatná pomoc sa považuje za novú pomoc.

(469) Keďže k takému oznámeniu, aké sa uvádza v odôvodnení 468, neprišlo, predmetné opatrenia sú v zmysle článku 1 písm. c) nariadenia (EÚ) 2015/1589 nové opatrenia. Vzhľadom na uvedené skutočnosti sa opatreniami poskytuje neoprávnená pomoc, keďže nová pomoc bola zavedená v rozpore s článkom 108 ods. 3 ZFEÚ, keďže estónske orgány tým, že neoznámili opatrenia pred ich zavedením, nesplnili svoje povinnosti podľa článku 108 ods. 3 ZFEÚ.

5.4. **Zlučiteľnosť pomoci**

(470) Štátna pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ je vo všeobecnosti nezlučiteľná s fungovaním vnútorného trhu, okrem prípadov súvisiacich s niektorou výnimkou stanovenou v ZFEÚ.

(471) Opatrenia uvedené v odôvodnení 28 nie sú schémou pomoci, ale predstavujú pomoc *ad hoc*, pretože v rámci transakcie prenájmu sa údajne poskytuje pomoc podniku Tartu Agro AS, ktorý je v pôvodnej nájomnej zmluve uvedený ako nájomca.

(472) Podľa článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ možno pomoc považovať za zlučiteľnú s vnútorným trhom, ak sa zistí, že pomáha pri rozvoji určitých hospodárskych činností alebo určitých hospodárskych oblastí, za predpokladu, že táto pomoc nepriaznivo neovplyvní podmienky obchodu tak, že by to bolo v rozpore so spoločným záujmom.

(473) Zlučiteľná pomoc podľa tohto ustanovenia zmluvy preto musí i) prispievať k rozvoju určitej hospodárskej činnosti alebo určitých hospodárskych oblastí a ii) nesmie narúšať hospodársku súťaž spôsobom, ktorý je v rozpore so spoločným záujmom.

(474) Podľa oznámenia Komisie o určení pravidiel uplatniteľných na posúdenie neoprávnene poskytnutej štátnej pomoci ([82]) musí byť všetka neoprávnená pomoc podľa článku 1 písm. f) nariadenia (EÚ) 2015/1589 posudzovaná v súlade s pravidlami a usmerneniami platnými v čase, keď bola pomoc poskytnutá.

([81]) Ú. v. EÚ L 236, 23.9.2003, s. 17.
([82]) Ú. v. ES C 119, 22.5.2002, s. 22.

(475) Hoci Estónsko nepredložilo žiadne argumenty týkajúce sa zlučiteľnosti, spoločnosť Tartu Agro AS tvrdí, že štátna pomoc by bola zlučiteľná s vnútorným trhom vzhľadom na hospodársku situáciu, v ktorej bola nájomná zmluva uzatvorená, a na skutočnosť, že spoločnosť Tartu Agro AS vykonávala množenie osiva v súlade s normami OECD a pôsobila ako stredisko vzdelávania a testovania pre Estónsku univerzitu biologických vied (odôvodnenia 228 až 230).

(476) Komisia konštatuje, že keďže spoločnosť AS Tartu Agro pôsobí v sektore lesného hospodárstva a poľnohospodárskej prvovýroby, opatrenie sa musí preskúmať z hľadiska usmernení Spoločenstva o štátnej pomoci v sektore poľnohospodárstva a lesného hospodárstva na roky 2000 až 2006 ([83]) (ďalej len „usmernenia na roky 2000 – 2006“) a následných usmernení (odôvodnenie 480).

(477) Komisia konštatuje, že nájomná zmluva neobsahuje žiadne prvky, ktoré by priniesli zlepšenie, ktoré trh nemôže zabezpečiť sám, alebo ktoré by zmenili správanie spoločnosti Tartu Agro AS takým spôsobom, že by sa zapojila do vykonávania ďalšej činnosti, ktorú by bez pomoci nevykonávala alebo ktorú by vykonávala obmedzeným alebo odlišným spôsobom.

(478) Vo všeobecnosti platí, že štátna pomoc vo forme neprimerane nízkeho nájomného za pôdu predstavuje prevádzkovú pomoc, keďže znižuje bežné prevádzkové náklady príjemcu.

(479) Prevádzková pomoc sa považuje *prima facie* za nezlučiteľnú s vnútorným trhom, najmä podľa článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ ([84]).

(480) Z toho vyplýva, že v rámci opatrení sa nerieši zistené zlyhanie trhu. Preto negatívne rušivé vplyvy na hospodársku súťaž a obchod prevažujú nad možnými pozitívnymi vplyvmi opatrení. Komisia sa preto domnieva, že toto opatrenie nemožno vyhlásiť za zlučiteľné na základe usmernení na roky 2000 – 2006. Tieto opatrenia nemožno vyhlásiť za zlučiteľné ani na základe usmernení Spoločenstva o štátnej pomoci v sektore poľnohospodárstva a lesného hospodárstva na roky 2007 – 2013 ([85]), usmernení Európskej únie o štátnej pomoci v odvetviach poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a vo vidieckych oblastiach na roky 2014 až 2020 ([86]), ani na základe v súčasnosti platných usmernení Komisie o štátnej pomoci v odvetviach poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a vo vidieckych oblastiach z roku 2022 ([87]).

(481) Pokiaľ ide o tvrdenia spoločnosti Tartu Agro AS, že akákoľvek výhoda by bola kompenzáciou za jej služby a strategický význam pre Estónsko, Komisia konštatuje, že hoci nájomná zmluva obsahovala podmienky, ktoré zaväzovali spoločnosť Tartu Agro AS pôsobiť v sektore poľnohospodárskej prvovýroby, v nájomnej zmluve ani v kúpnej zmluve neboli uvedené žiadne kvantifikovateľné záväzky vyplývajúce zo služieb vo verejnom záujme. Nájomná zmluva a kúpna zmluva zaväzovali spoločnosť Tartu Agro AS len k tomu, aby pôsobila v sektore poľnohospodárskej prvovýroby a zachovala určitý počet zamestnancov.

(482) Okrem toho estónske orgány netvrdili a neexistujú žiadne iné údaje, ktoré by preukazovali, že spoločnosť Agro AS mala od roku 2004 osobitné záväzky vyplývajúce zo služieb vo verejnom záujme.

(483) Navyše sa poľnohospodárska prvovýroba v Estónsku zabezpečuje v trhovom prostredí. S hospodárskou činnosťou súvisí najmä prenájom poľnohospodárskej pôdy. Pokiaľ ide o tvrdenia o význame spoločnosti Tartu Agro AS pre množenie osiva v súlade s normami OECD a pre vzdelávanie a testovanie (odôvodnenia 228 až 230), tieto ciele neboli jasne definované ako záväzky vyplývajúce zo služieb vo verejnom záujme. Okrem toho sa prípadná kompenzácia za tieto služby vo forme nájomného pod trhovou cenou, najmä prepojením nájomného s jednotnou platbou na plochu (odôvodnenie 80), nevypočítava a nestanovuje objektívnym a transparentným spôsobom. Navyše, hoci tovar alebo služby súvisiace s osivom, testovaním alebo výskumom by boli financované predajom subjektu, ktorý má prospech z nájomnej zmluvy pod trhovou hodnotou, uvedené služby neboli obstarané transparentným a nediskriminačným postupom verejného obstarávania (oddiel 5.2.3.1).

([83]) Ú. v. ES C 28, 1.2.2000, s. 2.
([84]) Rozsudok Súdneho dvora z 19. septembra 2000, C-156/98, Nemecko/Komisia, ECLI:EU:C:2000:467, bod 30; rozsudok Súdneho dvora z 9. júna 2011, spojené veci C-71/09 P, C-73/09 P a C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere“/Komisia, ECLI:EU:C:2011:368, bod 136 a rozsudok Súdu prvého stupňa z 8. júna 1995, T-459/93, Siemens/Komisia, ECLI:EU:T:1995:100, bod 48.
([85]) Ú. v. EÚ C 319, 27.12.2006, s. 1.
([86]) Ú. v. EÚ C 204, 1.7.2014, s. 1. Zmenené oznámeniami uverejnenými v Ú. v. EÚ C 390, 24.11.2015, s. 4; Ú. v. EÚ C 139, 20.4.2018, s. 3 a Ú. v. EÚ C 403, 9.11.2018, s. 10.
([87]) Ú. v. EÚ C 485, 21.12.2022, s. 1.

(484) V každom prípade sa dostatočne nepreukázalo, že by opatrenie bolo nevyhnutné a primerané na dosiahnutie cieľov spoločného záujmu. Estónsko neposkytlo k zlučiteľnosti nijaké argumenty a predmetné opatrenia sa musia v každom prípade považovať za prevádzkovú pomoc. Komisia preto neurčila žiadne dôvody, na základe ktorých by so zreteľom na článok 107 ods. 3 ZFEÚ vyhlásila pomoc za zlučiteľnú s vnútorným trhom.

(485) Komisia preto dospela k záveru, že prenájom pôdy spoločnosti Tartu Agro AS zo strany ministerstva predstavuje štátnu pomoc (oddiel 5.2.6) a že táto pomoc je na základe článku 107 ods. 1 ZFEÚ neoprávnená (oddiel 5.3) a nezlučiteľná (odôvodnenie 484) s vnútorným trhom.

5.5. **Vymáhanie**

(486) Podľa ZFEÚ a ustálenej judikatúry súdov Únie je Komisia oprávnená rozhodnúť, aby príslušný členský štát upravil alebo zrušil pomoc, ak zistila, že pomoc je nezlučiteľná s vnútorným trhom ([88]). Súdy Únie takisto dôsledne trvajú na tom, že povinnosť členského štátu zrušiť pomoc, ktorú Komisia považuje za nezlučiteľnú s vnútorným trhom, je určená na obnovenie pôvodnej situácie ([89]).

(487) V tejto súvislosti súdy Únie stanovili, že tento cieľ je dosiahnutý vtedy, keď príjemca vráti sumy poskytnuté v podobe neoprávnenej pomoci, a tým stratí výhodu, ktorú mal v porovnaní so svojimi konkurentmi na vnútornom trhu, a obnoví sa situácia spred vyplatenia pomoci ([90]).

(488) V súlade s judikatúrou sa v článku 16 ods. 1 nariadenia (EÚ) 2015/1589 stanovuje, že „ak sa prijmú záporné rozhodnutia v prípadoch neoprávnenej pomoci, Komisia rozhodne, že dotknutý členský štát prijme všetky potrebné opatrenia, aby vymohol pomoc od príjemcu“.

(489) Preto vzhľadom na skutočnosť, že dané opatrenie sa vykonávalo v rozpore s článkom 108 ods. 3 ZFEÚ a má sa teda považovať za neoprávnenú a nezlučiteľnú pomoc, sa táto pomoc musí vymôcť s cieľom obnoviť stav, ktorý na vnútornom trhu existoval pred poskytnutím pomoci.

(490) Vzhľadom na odôvodnenie 489 a na to, že estónske orgány vykonali vymáhanie na základe pôvodného rozhodnutia, musia estónske orgány dodržať svoju povinnosť zdržať sa konania a určiť, či už vymožená suma zodpovedá neoprávnenej a nezlučiteľnej pomoci ako celku spolu s úrokmi, alebo či je potrebné vymáhanie alebo vrátenie v budúcnosti.

(491) Z uvedeného vyplýva, že Estónsko musí vymáhať akúkoľvek sumu, na ktorú sa nevzťahuje predchádzajúce vymáhanie od spoločnosti Tartu Agro AS od prerušenia premlčacej lehoty, t. j. od 14. augusta 2004 (pozri oddiel 5.5.1) do 31. decembra 2019, a to z dôvodov vysvetlených v odôvodneniach 29 a 239 a v závere v odôvodnení 498.

5.5.1. *Premlčacia lehota*

(492) V článku 17 nariadenia (EÚ) 2015/1589 sa stanovuje, že na právomoc Komisie vymáhať pomoc sa vzťahuje premlčacia lehota desať rokov (ďalej len „premlčacia lehota“).

(493) V článku 17 nariadenia (EÚ) 2015/1589 sa tiež uvádza, že akýkoľvek úkon Komisie alebo členského štátu, konajúceho na žiadosť Komisie, v súvislosti s neoprávnenou pomocou premlčaciu lehotu preruší.

([88]) Rozsudok z 12. júla 1973, Komisia/Nemecko, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, bod 13.
([89]) Rozsudok z 21. marca 1990, Belgicko/Komisia, C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, bod 66.
([90]) Rozsudok zo 17. júna 1999, Belgicko/Komisia, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, body 64 a 65.

(494) Premlčacia lehota začína plynúť dňom, keď sa neoprávnená pomoc udelila príjemcovi ([91]). Je potrebné zdôrazniť, že premlčacia lehota desať rokov ustanovená v článku 17 nariadenia (EÚ) 2015/1589 „zďaleka nie je základným princípom, ktorý umožňuje transformáciu novej pomoci na existujúcu pomoc, ale len bráni vymáhaniu pomoci ustanovenej viac ako desať rokov pred prvou intervenciou Komisie“ ([92]). Z toho vyplýva, že podľa článku 17 nariadenia (EÚ) 2015/1589 by Komisia mohla nariadiť vymoženie pomoci len v prípade pomoci, ktorá bola príjemcovi poskytnutá počas desiatich rokov pred jej prvým úkonom.

(495) Pokiaľ ide o predmetné opatrenia, nájomná zmluva na prenájom poľnohospodárskej pôdy medzi ministerstvom a spoločnosťou Tartu Agro AS bola podpísaná 16. novembra 2000 [pozri odôvodnenie 28 písm. a)] a odvtedy sa zachováva. Podmienky definujúce nájomné však boli opätovne prerokované 14. januára 2005, 21. marca 2007 a 12. mája 2009. Okrem toho Estónsko 29. decembra 2020 jednostranne zvýšilo nájomné (pozri odôvodnenie 81).

(496) Neoprávnená pomoc bola spoločnosti Tartu Agro AS daná k dispozícii, keď bola odo dňa pristúpenia Estónska k Európskej únii prenajatá pôda poskytnutá spoločnosti Tartu Agro AS za nižšiu ako trhovú cenu, t. j. keď bola platba nájomného pod trhovou cenou splatná dvakrát ročne, a to 1. júla a 1. decembra.

(497) V súvislosti s predmetnými opatreniami sa Komisia prvýkrát obrátila na estónske orgány, pokiaľ ide o tieto opatrenia, 14. augusta 2014, po prijatí sťažnosti 24. júla 2014, keď Komisia postúpila sťažnosť estónskym orgánom a vyzvala ich, aby predložili informácie a vyjadrili sa k tvrdeniam sťažovateľa. Premlčacia lehota bola teda prerušená 14. augusta 2004 konaním Komisie zo 14. augusta 2014.

(498) Preto je potrebné vymáhať neoprávnenú a nezlučiteľnú pomoc, ktorú spoločnosť Tartu Agro AS dostala v období od 14. augusta 2004 do 31. decembra 2019.

(499) Suma, ktorá sa má vymôcť, sa úročí úrokmi vypočítanými v súlade s kapitolou V nariadenia Komisie (ES) č. 794/2004 ([93]), a to odo dňa, keď bola pomoc daná k dispozícii príjemcovi, až do úplného vymoženia (ďalej len „úroky z vymáhanej sumy“).

5.5.2. *Všeobecné zásady práva Únie*

(500) V kontexte predmetných opatrení sa Komisia domnieva, že tvrdenia spoločnosti Tartu Agro AS, že vymáhanie pomoci by bolo v rozpore so všeobecnou zásadou práva Únie ([94]), konkrétne so zásadou oprávneného očakávania a právnej istoty, sú nepodložené. Zásada oprávneného očakávania sa týka každej osoby, ktorá môže mať očakávania, ktoré sú oprávnené a riadne odôvodnené na základe presného, nepodmieneného a zhodného uistenia poskytnutého príslušnou inštitúciou Európskej únie ([95]).

(501) Po prvé, Komisia konštatuje, že nemá diskrečnú právomoc upustiť od vymáhania neoprávnenej pomoci.

([91]) Rozsudok Súdneho dvora z 12. januára 2023, Dobeles, C-702/20 a C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, body 108 – 111.
([92]) Rozsudok Súdneho dvora z 30. apríla 2002, Government of Gibraltar/Komisia Európskych spoločenstiev, T-195/01 a T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, bod 13.
([93]) Nariadenie Komisie (ES) č. 794/2004 z 21. apríla 2004, ktorým sa vykonáva nariadenie Rady (EÚ) 2015/1589 stanovujúce podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie (Ú. v. EÚ L 140, 30.4.2004, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).
([94]) Článok 16 nariadenia (EÚ) 2015/1589.
([95]) Pozri rozsudok Súdneho dvora z 24. marca 2011, ISD Polska a iní/Komisia, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, bod 123 a tam citovanú judikatúru.

(502) Po druhé, pokiaľ ide o pristúpenie Estónska k EÚ a presadzovanie pravidiel štátnej pomoci v Estónsku, Komisia konštatuje, že zásadu oprávneného očakávania nemožno rozšíriť do tej miery, aby sa všeobecne zabránilo uplatňovaniu nového pravidla na budúce účinky situácií, ktoré vznikli podľa predchádzajúceho pravidla ([96]). Ako sa ďalej uvádza v odôvodneniach 468 a 469, opatrenia, ktoré sa uskutočnili pred pristúpením Estónska, sa považujú za existujúcu pomoc, len ak spĺňajú podmienky uvedené v článku 1 písm. b) nariadenia (EÚ) 2015/1589. Uvedené podmienky sú známe, jasné, presné, stabilné, isté a predvídateľné. Komisia preto dospela k záveru, že pristúpenie Estónska k EÚ nevytvára oprávnené očakávania ani právnu istotu, ktoré by Komisii bránili vo vymáhaní pomoci.

(503) Komisia sa ďalej domnieva, že vzhľadom na výnimočné prvky zmluvy, konkrétne dĺžku trvania 25 rokov bez podmienky indexácie, a podmienky uvedené v odôvodneniach 62 a 64 mala spoločnosť Tartu Agro AS zohľadniť možnosť, že nájomná zmluva poskytovala výhodu líšiacu sa od bežných trhových podmienok. Najmä vzhľadom na tvrdenie predložené spoločnosťou Tartu Agro AS, že nájomná zmluva bola uzavretá a zlučiteľná z dôvodu jej strategického významu pre Estónsko (odôvodnenie 191), mala spoločnosť Tartu Agro AS zvážiť, že zlučiteľnosť pomoci môže posúdiť výlučne Komisia, pričom k oznámeniu pomoci nedošlo.

(504) Po tretie, pokiaľ ide o tvrdenie spoločnosti Tartu Agro AS, že oneskorené vydanie konečného rozhodnutia by v tomto prípade mohlo vyvolať oprávnené očakávanie na strane spoločnosti Tartu Agro AS, takže by zabránilo Komisii vo vymáhaní, Komisia konštatuje, že v súvislosti s týmito opatreniami kontaktovala estónske orgány 14. augusta 2014 po tom, ako dostala sťažnosť 24. júla 2014, pričom opatrenia neboli nikdy predmetom predchádzajúceho schválenia Komisiou ([97]), ide o sektor, ktorý je zraniteľný z hľadiska narušenia hospodárskej súťaže, keďže v ňom pôsobia najmä MSP, a v ktorom Komisia od uzatvorenia pôvodnej nájomnej zmluvy stanovila usmernenia (odôvodnenie 476), opatrenia sa týkajú prevádzkovej pomoci, ktorá je *prima facie* nezlučiteľná s vnútorným trhom, a Komisia vyjadrila svoje pochybnosti v rozhodnutí o začatí konania. Spoločnosť Tartu Agro AS preto nemôže účinne tvrdiť, že by mala opodstatnený dôvod domnievať sa, že pochybnosti Komisie nebudú existovať. Okrem toho, v súlade s judikatúrou ([98]) samotná skutočnosť, že od pôvodnej nájomnej zmluvy a rozhodnutia Komisie o začatí vyšetrovania uplynul dlhý čas, nemôže priznať sama osebe tomuto opatreniu objektívnu povahu existujúcej pomoci, ak ide o pomoc.

(505) Vzhľadom na odôvodnenia 500 až 504 Komisia dospela k záveru, že vymáhanie nie je v rozpore so všeobecnými zásadami práva Únie.

5.5.3. *Výpočet výhody*

(506) Podľa článku 16 ods. 1 nariadenia (EÚ) 2015/1589 je Estónsko povinné prijať všetky potrebné opatrenia, aby vymohlo pomoc od spoločnosti Tartu Agro AS. Estónske orgány musia vyčísliť:

a) pomoc, ktorá sa má vymôcť, na základe metodiky stanovenej v rozhodnutí (oddiel 5.5.4) a

b) presnú výšku úrokov, ktoré sa majú vymôcť odo dňa, keď bola pomoc poskytnutá spoločnosti Tartu Agro AS, až do jej vymoženia.

(507) Ako sa dospelo k záveru v oddiele 5.2.6, opatrenia uvedené v odôvodnení 28 poskytujú výhodu, keďže nájomné bolo nižšie ako referenčná cena (odôvodnenie 422).

(508) Hoci sa nájomné platí dvakrát ročne, výhodu možno vyčísliť ročne (pozri odôvodnenie 421).

([96]) Rozsudok Súdneho dvora z 11. decembra 2008, C-334/07 P, Komisia/Freistaat Sachsen, ECLI:EU:C:2008:709, bod 43; rozsudok Súdneho dvora zo 14. januára 1987, C-278/84, Nemecko/Komisia, ECLI:EU:C:1987:2, bod 36 a rozsudok Súdneho dvora z 20. septembra 1988, C-203/86, Španielsko/Rada, ECLI:EU:C:1988:420, bod 19.

([97]) Pozri rozsudok Súdneho dvora z 20. marca 1997, Land Rheinland-Pfalz/Alcan Deutschland, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, bod 25; rozsudok Súdneho dvora z 8. decembra 2011, France Télécom/Komisia, C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, body 58 – 60.

([98]) Rozsudok Všeobecného súdu z 30. apríla 2002, Government of Gibraltar/Komisia Európskych spoločenstiev, T-195/01 a T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, bod 129.

(509) Premlčacia lehota bola prerušená 14. augusta 2004 konaním Komisie v uvedený deň (odôvodnenie 497). Estónsko preto musí vymôcť pomoc, ktorú spoločnosť Tartu Agro AS dostala od 14. augusta 2004 do 31. decembra 2019 (pozri odôvodnenia 29 a 240).

(510) Okrem toho sa pri vyčísľovaní platieb výhody uskutočnených pred 1. januárom 2011, keď sa Estónsko stalo členom eurozóny, musia platby prepočítať na hodnoty v eurách použitím príslušných konverzných kurzov, t. j. oficiálneho mesačného účtovného kurzu Komisie, v čase uskutočnenia transakcie ([99]).

(511) Vyčíslenie výhody musí vychádzať z ročného rozdielu medzi referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného a ročným nájomným, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila. Úpravy a prepočty uvedené v odôvodneniach 390 a 415 sa musia vykonať pred výpočtom rozdielu.

(512) Komisia v záujme jasnosti v súvislosti s tvrdeniami spoločnosti Tartu Agro AS konštatuje, že sa nesmú vykonať tieto úpravy:

a) povinnosť platiť daň z nehnuteľností sa nepripočíta k zaplatenému nájomnému (oddiel 5.2.3.3.2.6.3);

b) záväzok týkajúci sa výdavkov na údržbu, t. j. záväzok platiť ročné výdavky na údržbu uvedený v odôvodnení 68 písm. b) (oddiel 5.2.3.3.2.6.4) a

c) akákoľvek investícia, ktorá sa uskutočňuje z iných dôvodov, ako je záväzok na investície.

(513) Za rok 2004 musí trhová cena vychádzať z odhadu uvedeného v posudku spoločnosti Uus Maa [pozri odôvodnenie 127 písm. b), odôvodnenia 128, 331, 332 a 404]. Aj keby Komisia uplatnila primeraný, koherentný a obozretný prístup, ako je vysvetlené v odôvodneniach 404 a 428, referenčná hodnota trhového poplatku je 10 EUR na hektár.

(514) V roku 2004 sa pri zachovaní primeraného, koherentného a obozretného prístupu má primeraná referenčná hodnota trhovej ceny nájomného znížiť o 20 %, pričom sa zohľadní maximálny rozsah presnosti ocenenia (odôvodnenie 410). Ročná výhoda predstavuje rozdiel medzi:

a) ročným nájomným, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila, v súlade s odôvodnením 511 a

b) referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného v súlade s odôvodneniami 513 a 517.

(515) Príklad ročnej výhody v roku 2004 v súlade s odôvodneniami 506 až 518 sa uvádza v nasledujúcej tabuľke (pozri tabuľku 21).

Tabuľka 21

Ukážka výpočtu ročnej výhody v roku 2004

Rok	Zaplatené nájomné	Záväzok na investície, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne financovala	Referenčná hodnota trhového nájomného (EUR/ha) (spoločnosť Uus Maa)	Hektáre (pôda oprávnená na podporu v rámci SPP)	Trhová referenčná hodnota (EUR/ha) (posudok spoločnosti Uus Maa)	Rozdiel
	A (odôvodnenie 85)	B (odôvodnenie 99)	C = D * 0,8 * E	D (odôvodnenie 87)	E (odôvodnenie 331)	F = C – (A + B)
2004	[…]	[…]	23 367,84	2 920,98	10,00	[…]

([99]) Oficiálny mesačný účtovný kurz Európskej komisie pre kurz EUR/EEK je od februára 1999 15,6466.

(516) V súlade s odôvodnením 335 musí byť od roku 2005 primeraná referenčná hodnota trhovej ceny nájomného založená na realizovaných cenách prenájmu pôdy na základe údajov pozemkovej rady, ako sa uvádza v odôvodnení 110. Hoci Komisia pri posudzovaní opatrení systematicky volila obozretný prístup (pozri napr. odôvodnenia 346 a 388), údaje pozemkovej rady sa musia znížiť o 10 %, aby sa zabezpečilo, že len zjavne nesprávne posúdenie ceny prenájmu sa považuje za vytvárajúce výhodu, pričom sa zohľadňuje skutočnosť, že v najnovšom znaleckom posudku, v posudku spoločnosti Domus, sa uvádza, že presnosť jej ocenenia je ± 10 % [odôvodnenie b)]. Komisia sa domnieva, že vzhľadom na to, že referenčná hodnota trhovej ceny nájomného nie je založená na teoretickej cene, ale na cenách z otvoreného a nepodmieneného verejného ponukového konania (odôvodnenie 314), uvedené rozpätie referenčného trhového poplatku sa musí tolerovať.

(517) Od roku 2005 sa primeraná referenčná hodnota trhovej ceny nájomného musí:

a) znížiť o 10 % z už vysvetlených dôvodov (pozri odôvodnenie 516) a

b) stanoviť každých päť rokov od roku 2005 na nasledujúcich päť rokov, t. j. ročná upravená referenčná hodnota trhovej ceny nájomného sa musí vypočítať na roky 2005, 2010, 2015.

(518) Ročná výhoda predstavuje rozdiel medzi:

a) ročným nájomným, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila, v súlade s odôvodnením 511 a

b) referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného v súlade s odôvodneniami 513 a 517.

Príklad ročnej výhody od roku 2005 do roku 2019 v súlade s odôvodneniami 506 až 518 sa uvádza v nasledujúcej tabuľke (pozri tabuľku 22).

Tabuľka 22

Ukážka výpočtu ročnej výhody v rokoch 2005 – 2019

Rok	Zaplatené nájomné	Záväzok na investície, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne financovala	Trhový referenčný poplatok (EUR/ha) (pozemková rada)	Hektáre (oprávnené na podporu v rámci SPP)	Trhová referenčná hodnota (EUR/ha) (pozemková rada) stanovená každých päť rokov	Rozdiel
	A (odôvodnenie 85)	B (odôvodnenie 99)	C = D * 0,9 * E	D (odôvodnenie 87)	E (odôvodnenie 111)	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) Podľa článku 16 ods. 2 nariadenia (EÚ) 2015/1589 sa úroky z vymáhanej sumy musia počítať odo dňa, keď bola pomoc daná k dispozícii príjemcovi, až do jej účinného vymoženia. Pomoc sa spoločnosti Tartu Agro AS poskytuje dvakrát ročne, a to 1. júla a 1. decembra každého roka, pretože v týchto dňoch bola splatná platba nájomného (pozri odôvodnenie 496).

5.5.4. *Metodika výpočtu vymáhanej sumy*

(520) Ako je uvedené v oddiele 5.5.3, sumu, ktorá sa má vymôcť, musia estónske orgány vypočítať na základe ročného rozdielu medzi primeranou referenčnou hodnotou trhovej ceny nájomného a nájomným, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne zaplatila, takto:

$$\Sigma_{n=2005}^{n.\ max\ 2025}\left(a\ x\ MpL_n x\ haC_n - (Rp_n\ )\right)$$

Pričom za rok 2004:

a) MpL_n je – v súlade s odôvodnením 322 – príslušný priemer odhadovanej trhovej ceny založený na posudku spoločnosti Uus Maa (EUR/ha);

b) haC_n je – v súlade s odôvodnením 339 – počet prenajatých hektárov, ktoré boli oprávnené na podporu v rámci SPP v roku 2004, ako je uvedené v odôvodnení 87;

c) a je – v súlade s odôvodneniami 416, 513 – koeficient 0,80, aby sa zohľadnil maximálny rozsah presnosti ocenenia;

d) Rp_n je platba nájomného skutočne zaplatená spoločnosťou Tartu Agro AS vrátane záväzku na investície, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne financovala v roku 2004, upravená v súlade s odôvodneniami 390 a 415 a uvedená v odôvodnení 99.

Nakoniec, keďže za rok 2004 a vzhľadom na premlčaciu lehotu sa vymáhanie môže realizovať až od 14. augusta 2004, mala by sa uplatniť pomerná mesačná sadzba.

Pričom za roky 2005 až 2019:

a) MpL_n je – v súlade s odôvodnením 322 – primeraný odhad trhovej ceny založený na priemere stredne vysokých užívateľských poplatkov pozemkovej rady (EUR/ha) vo všetkých krajoch, ako sa uvádza v odôvodnení 111, ktorý sa stanovuje každých päť rokov od roku 2005 až do ukončenia opatrení Estónskom;

b) haC_n je – v súlade s odôvodnením 339 – počet prenajatých hektárov, ktoré boli oprávnené na podporu v rámci SPP v danom roku n od roku 2005, ako sa uvádza v odôvodnení 87;

c) a je – v súlade s odôvodnením 513 – koeficient 0,90, aby sa zabezpečilo, že len zjavne nesprávne posúdenie nájomného sa považuje za vytvárajúce výhodu;

d) Rp_n je platba nájomného skutočne zaplatená spoločnosťou Tartu Agro AS vrátane záväzku na investície, ktoré spoločnosť Tartu Agro AS skutočne financovala v danom roku n, upravená v súlade s odôvodneniami 390 a 415 a uvedená v odôvodnení 99.

6. **ZÁVER**

(521) Estónska republika neoprávnene vykonala opatrenia v predmetnej veci (odôvodnenie 28), čím porušila článok 108 ods. 3 ZFEÚ (odôvodnenie 469).

(522) Pomoc vo forme prenájmu poľnohospodárskej pôdy za nájomné nižšie ako trhová cena v prospech spoločnosti Tartu Agro AS je nezlučiteľná s vnútorným trhom (odôvodnenie 485) a musí sa vymôcť za obdobie od 14. augusta 2004 do 31. decembra 2019 (odôvodnenia 497 a 509) spolu s úrokmi z vymáhanej sumy (odôvodnenie 499).

(523) Presnú výšku pomoci, ktorá sa má od spoločnosti Tartu Agro AS vymôcť, musia určiť estónske orgány v spolupráci s Komisiou v rámci postupu vymáhania,

PRIJALA TOTO ROZHODNUTIE:

Článok 1

Štátna pomoc, ktorú Estónska republika poskytla od 14. augusta 2004 do 31. decembra 2019 vo forme prenájmu poľnohospodárskej pôdy za nižšie ako trhové nájomné v prospech spoločnosti Tartu Agro AS a ktorá bola neoprávnene poskytnutá v rozpore s článkom 108 ods. 3 Zmluvy o fungovaní Európskej únie, je nezlučiteľná s vnútorným trhom.

Článok 2

Estónska republika vymôže od spoločnosti Tartu Agro AS pomoc uvedenú v článku 1.

Článok 3

Vymáhané sumy sa úročia odo dňa, keď ich spoločnosť Tartu Agro AS dostala k dispozícii, až do ich skutočného vymoženia. Úroky z vymáhaných súm sa vypočítajú ako zložený úrok v súlade s kapitolou V nariadenia (ES) č. 794/2004 v znení zmien.

Článok 4

Vymoženie pomoci poskytnutej na základe opatrení uvedených v článku 1 sa musí uskutočniť bezodkladne a účinne.

Článok 5

Estónska republika zabezpečí vykonanie tohto rozhodnutia do štyroch mesiacov od oznámenia rozhodnutia.

Článok 6

Do dvoch mesiacov od oznámenia tohto rozhodnutia Estónska republika predloží tieto informácie:

a) celkovú sumu (istinu a úroky z vymáhanej sumy), ktorá sa má od príjemcu vymôcť;

b) podrobný opis už prijatých a plánovaných opatrení na dosiahnutie súladu s týmto rozhodnutím a

c) dokumenty, ktoré preukazujú, že príjemca dostal príkaz vrátiť pomoc.

Článok 7

Estónska republika bude informovať Komisiu o priebehu vnútroštátnych opatrení prijatých na vykonanie tohto rozhodnutia až do vymoženia pomoci uvedenej v článku 1. Na požiadanie Komisie bezodkladne predloží informácie o opatreniach, ktoré už boli prijaté alebo ktoré sa plánujú prijať na dosiahnutie súladu s týmto rozhodnutím. Takisto poskytne podrobné informácie o sumách pomoci a úrokoch z vymáhanej sumy, ktoré už boli od príjemcu vymožené.

Článok 8

Toto rozhodnutie je určené Estónskej republike.

Komisia môže uverejniť výšku pomoci a výšku úrokov z vymáhanej sumy, ktoré sa vymohli podľa tohto rozhodnutia, bez toho, aby bol dotknutý článok 30 nariadenia (EÚ) 2015/1589.

V prípade, že toto rozhodnutie obsahuje dôverné informácie, ktoré by nemali byť zverejnené, oznámte túto skutočnosť Komisii do pätnástich pracovných dní odo dňa jeho doručenia. Ak Komisii nebude v stanovenej lehote doručená odôvodnená žiadosť, bude to považovať za súhlas s uverejnením plného znenia tohto rozhodnutia. Žiadosť obsahujúcu uvedené informácie je potrebné zaslať elektronicky na túto adresu:

European Commission
Directorate-General for Competitio
State Aid Greffe
B-1049 Brussels
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

V Bruseli 25. novembra 2024

Za Komisiu
Margrethe VESTAGER
výkonná podpredsedníčka