SKLEP KOMISIJE (EU) 2025/1270

z dne 25. novembra 2024

o ukrepih SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Domnevna nezakonita pomoč družbi Tartu Agro AS, ki jo je izvedla Estonija

(notificirano pod dokumentarno številko C(2024) 8047)

(Besedilo v angleškem jeziku je edino verodostojno)

EVROPSKA KOMISIJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije in zlasti prvega pododstavka člena 108(2) Pogodbe,

po pozivu vsem zainteresiranim stranem, naj predložijo svoje pripombe v skladu z navedeno določbo ([1]), in ob upoštevanju teh pripomb,

ob upoštevanju naslednjega:

1. POSTOPEK

(1) Komisija je bila s pritožbo, ki jo je prejela 24. julija 2014, obveščena, da je ministrstvo za podeželje (pred tem estonsko ministrstvo za kmetijstvo, zdaj ministrstvo za regionalne zadeve in kmetijstvo) (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) domnevno izvajalo nezakonito državno pomoč v korist družbe Tartu Agro AS. Komisija je pritožbo evidentirala 28. julija 2014.

(2) Pritožnik trdi, da je ministrstvo družbi Tartu Agro AS dodelilo nezakonito državno pomoč z oddajanjem kmetijskih zemljišč v okrožju Tartu po cenah, nižjih od tržne cene, od začetka veljavnosti pogodbe o zakupu leta 2000.

(3) Komisija je 14. avgusta 2014 pritožbo posredovala estonskim organom in jih pozvala, naj predložijo informacije in pripombe v zvezi z domnevami pritožnika. Estonski organi so odgovorili 3. oktobra 2014.

(4) Komisija je z dopisom z dne 27. februarja 2017 Estoniji sporočila, da bo v navedeni zadevi začela postopek iz člena 108(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije (PDEU) (v nadaljnjem besedilu: postopek preiskave).

(5) Sklep Komisije o začetku postopka preiskave je bil objavljen v *Uradnem listu Evropske unije* ([2]) (v nadaljnjem besedilu: sklep o začetku postopka) ([3]), Komisija pa je zainteresirane strani pozvala, naj v enem mesecu od datuma objave sklepa o začetku postopka predložijo pripombe.

(6) Estonski organi so svoje pripombe predložili 21. aprila 2017.

(7) Komisija je prejela tudi dva sklopa pripomb zainteresiranih strani. Te pripombe so bile estonskim organom posredovane 10. maja 2017 in 12. maja 2017. Estonski organi so svoje pripombe poslali 28. junija 2018.

(8) Pritožnik je 11. junija 2017 predložil dodatne pripombe v petih prilogah. Ker treh prilog ni bilo mogoče odpreti, jih je pritožnik znova predložil 19. junija 2017. Te pripombe so bile estonskim organom posredovane 3. julija 2017. Estonski organi so svoje pripombe predložili 21. julija 2017.

(9) Družba Tartu Agro AS je v stik s Komisijo stopila z dopisom z dne 30. avgusta 2017. Komisija je odgovorila z dopisom z dne 11. septembra 2017.

([1]) UL C 103, 1.4.2017, str. 4.
([2]) UL C 103, 1.4.2017, str. 4.
([3]) Sklep Komisije C(2017) 1286 final z dne 27. februarja 2017 (UL C 103, 1.4.2017, str. 4).

(10) Pritožnik je v stik s Komisijo stopil z dopisi z dne 9. januarja 2018, 30. januarja 2019 in 14. julija 2019. Komisija je odgovorila z dopisom z dne 7. februarja 2018, 1. marca 2019 oziroma 17. julija 2019.

(11) 7. februarja 2019 je potekala telekonferenca z estonskimi organi.

(12) Komisija je 15. februarja 2019 estonskim organom poslala zahtevo za dodatne informacije, estonski organi pa so odgovorili z dopisom z dne 17. aprila 2019.

(13) Komisija je 24. januarja 2020 sprejela prvi končni sklep, v katerem je ugotovila, da je Estonija družbi Tartu Agro AS nezakonito dodelila državno pomoč v obliki najema kmetijskih zemljišč za najemnino, nižjo od tržne cene, pri čemer je kršila člen 108(3) PDEU (v nadaljnjem besedilu: prvotni sklep) ([4]).

(14) Komisija je sklenila, da bi bilo treba poleg najemnine, ki jo je družba Tartu Agro AS dejansko plačevala, med plačila najemnine šteti polovico naložb v sistem za izboljšanje zemljišč in celotno plačilo letnih zemljiških davkov. Uporabila je oceno tržne cene, ki je bila povprečje cenovnega razpona, ocenjenega v poročilu zunanjega strokovnjaka (družbe Uus Maa) o oceni vrednosti, in podatke estonskega statističnega urada, odvisno od obdobja.

(15) V prvotnem sklepu je bilo ugotovljeno, da bi morala Estonija končati ukrep in nezakonito dodeljeno pomoč izterjati od družbe Tartu Agro AS, razen če je bila pomoč dodeljena za specifičen projekt, ki je v času dodelitve izpolnjeval vse pogoje uredb o skupinskih izjemah, uredbe *de minimis* ali sheme pomoči, ki jo je odobrila Komisija (uvodna izjava 17 prvotnega sklepa). Estonski organi so izvedli prvotni sklep. Natančneje, nezakonita pomoč je bila izterjana, estonski organi pa so 29. decembra 2020 zvišali najemnino v skladu z metodologijo iz prvotnega sklepa, in sicer z učinkom za nazaj od 1. januarja 2020.

(16) Splošno sodišče je 13. julija 2021 prvotni sklep v celoti razglasilo za ničen ([5]) (v nadaljnjem besedilu: sodba Splošnega sodišča).

(17) Estonski organi so 29. septembra 2022 Komisiji poslali dopis v zvezi s sodbo Splošnega sodišča. Komisija je estonskim organom odgovorila 7. oktobra 2022.

(18) Estonski organi so 13. oktobra 2022 z dopisom z dne 12. oktobra 2022 poslali odgovor na dopis Komisije z dne 7. oktobra 2022. Komisija je estonskim organom odgovorila 16. novembra 2022.

(19) Družba Tartu Agro AS je 22. novembra 2022 Komisiji poslala dopis, v katerem je izrazila svoja stališča o sodbi Splošnega sodišča in metodi za količinsko opredelitev prednosti. Komisija je družbi Tartu Agro AS odgovorila 14. decembra 2022. Navedeni dopis je posredovala estonskim organom in jih pozvala, naj predložijo pripombe. Poleg tega je 22. decembra 2022 od estonskih organov zahtevala dodatne informacije. Estonski organi so pripombe predložili 6. februarja 2023 z dopisom z dne 3. februarja 2023. Družba Tartu Agro AS je 17. aprila 2023 Komisiji poslala dopis, v katerem je izrazila svoja stališča in predložila pripombe k predložitvi estonskih organov z dne 6. februarja 2023.

(20) Službe Komisije so 5. junija 2023 estonske organe pozvale, naj potrdijo, da njihov dopis z dne 6. februarja 2023 ne vsebuje zaupnih informacij. Estonski organi so 13. junija 2023 odgovorili Komisiji in potrdili, da njihov dopis ne vsebuje zaupnih informacij.

(21) Službe Komisije so 26. junija 2023 dopis estonskih organov z dne 6. februarja 2023 posredovale družbi Tartu Agro AS. Družba Tartu Agro AS je 25. julija 2023 odgovorila na dopis Komisije z dne 26. junija 2023 in zaprosila za sestanek z organi Komisije.

([4]) Sklep Komisije (EU) 2021/104 z dne 24. januarja 2020 o domnevni nezakoniti pomoči SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP), odobreni podjetju AS Tartu Agro (UL L 35, 1.2.2021, str. 2, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) Sodba Splošnega sodišča z dne 13. julija 2022, Tartu Agro/Komisija, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) 27. septembra 2023 je bil organiziran konferenčni klic med službami Komisije in družbo Tartu Agro AS.

(23) Družba Tartu Agro AS je 3. oktobra 2023 predstavitev, ki jo je ustno podala na konferenčnem klicu 27. septembra 2023, poslala v pisni obliki.

(24) Družba Tartu Agro AS je 24. oktobra 2023 Komisiji z dopisom poslala pripombe z dokazili.

(25) Upravno sodišče v Talinu je 16. maja 2024 zavrnilo tožbo družbe Tartu Agro AS v zvezi z vračilom izterjane nezakonite pomoči v zadevi št. 3-20-620.

(26) Estonija se je izjemoma odpovedala pravicam iz člena 342 PDEU v povezavi s členom 3 Uredbe Sveta št. 1 ([6]) ter se strinjala, da se ta sklep sprejme in priglasi v angleškem jeziku (v nadaljnjem besedilu: sklep).

2. **OPIS**

2.1 **Upravičenec**

(27) Upravičenec je Tartu Agro AS, ki je trenutno zasebna družba z omejeno odgovornostjo ter deluje v primarnem kmetijskem in gozdarskem sektorju. Med drugim proizvaja mleko, meso in žita ([7]).

2.2 **Ukrepi in področje uporabe sklepa**

(28) Ukrepi, ki jih je Estonija odobrila družbi Tartu Agro AS (v nadaljnjem besedilu: ukrepi), so naslednji:

(a) pogodba o zakupu, ki temelji na rezultatu omejenega razpisnega postopka (v nadaljnjem besedilu: razpisni postopek) in je bila podpisana 16. novembra 2000 (v nadaljnjem besedilu: prvotna pogodba o zakupu) med ministrstvom in družbo Tartu Agro AS (v nadaljnjem besedilu skupaj: pogodbenici) (uvodna izjava 8 sklepa o začetku postopka) za obdobje 25 let, in sicer ugodna prvotna najemna cena (v nadaljnjem besedilu: najemnina) in določbe v zvezi s prilagoditvijo najemnin med trajanjem zakupa (v nadaljnjem besedilu: prvotni zakup zemljišča);

(b) ponovno izpogajana ali enostransko zvišana ugodna najemnina od 1. maja 2004 (razen enostranskega zvišanja za nazaj, o katerem so estonski organi odločili 29. decembra 2020 in ki se uporablja od 1. januarja 2020 za izvajanje prvotnega sklepa – glej uvodni izjavi 15 in 29) ter

(c) odstopanja od običajnih tržnih praks, ko je Estonija uporabila določbe prvotne pogodbe o zakupu, kakor je bila spremenjena (v nadaljnjem besedilu: pogodba o zakupu), in sicer dejstvo, da se zvišanja letne najemnine niso izvedla v skladu s pogodbo o zakupu in da Estonija najemnine ni zvišala, čeprav so pravila o državni pomoči v Estoniji po njenem pristopu k EU leta 2004 postala obvezna.

(29) Komisija meni, da področje uporabe sklepa o začetku postopka in posledično tudi tega sklepa zajema ukrepe, kot sta jih izpogajali in izvedli pogodbenici pogodbe o zakupu (tj. Estonija in družba Tartu Agro AS). Zaradi enostranske spremembe za nazaj, ki jo je Estonija izvedla 29. decembra 2020 zaradi izvršitve prvotnega sklepa, se je pogodba o zakupu bistveno spremenila. Zato ta vsebinska sprememba ne spada na področje uporabe tega sklepa. Morebitne dodatne prednosti, dodeljene družbi Tartu Agro AS po 1. januarju 2020, bi bilo zato treba proučiti ločeno, saj bi se take morebitne prednosti štele za „novo pomoč“ v smislu člena 1, točka (c), Uredbe Sveta (EU) 2015/1589 ([8]).

([6]) Uredba Sveta št. 1 o določitvi jezikov, ki se uporabljajo v Evropski gospodarski skupnosti (UL 17, 6.10.1958, str. 385/58, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).

([7]) Glej spletno mesto upravičenca: http://www.tartuagro.ee/.

([8]) Uredba Sveta (EU) 2015/1589 z dne 13. julija 2015 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije (UL L 248, 24.9.2015, str. 9, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3 Ozadje in predstavitev družbe Tartu Agro AS

(30) Družba Tartu Agro AS, prvotno „državno kmetijsko gospodarstvo okrožja Tartu“, je naslednica državnega kmetijskega gospodarstva, ustanovljenega leta 1992 z odločbo estonskega Vrhovnega sveta ([9]) za pridelavo semen in izvajanje raziskav, povezanih z živino.

(31) Državno kmetijsko gospodarstvo okrožja Tartu je bilo leta 1997 preoblikovano v državno delniško družbo Tartu Agro AS.

(32) Ministrstvo je 16. novembra 2000 družbi Tartu Agro AS oddalo v zakup zemljišče za 25 let za parcele kmetijskih zemljišč v skupni izmeri 3 089,17 ha v občini Tähtvere.

(33) Država se je avgusta 2001 odločila prodati svoje delnice v družbi Tartu Agro AS. Delnice so bile 2. oktobra 2001 prodane družbi OÜ Tartland, ki je družba v zasebni lasti. Družba OÜ Tartland se je leta 2002 združila z družbo Tartu Agro AS.

(34) Pravila o državni pomoči so za Republiko Estonijo (v nadaljnjem besedilu: Estonija) postala obvezna 1. maja 2004, tj. na datum pristopa Estonije k Evropski uniji. Komisija o ukrepih ni bila obveščena v štirih mesecih od datuma pristopa (glej uvodno izjavo 469).

(35) Prvotna pogodba o zakupu, vključno s pogoji v zvezi s plačilom najemnine, je bila od 1. maja 2004 večkrat predmet ponovnih pogajanj (glej uvodne izjave 75 do 82).

2.4 Razlogi za začetek postopka

(36) Komisija je v sklepu o začetku postopka ugotovila, da ne more izključiti, da ukrepi, ki se ocenjujejo, morda vključujejo državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU. Natančneje, izrazila je pomisleke, ali je najemnina, ki jo je družba Tartu Agro AS plačevala v skladu s pogodbo o zakupu, sklenjeno za 25 let od 16. novembra 2000, nižja od tržne cene, s čimer se je družbi Tartu Agro AS zagotavljala gospodarska prednost.

(37) Komisija je opozorila, da je treba za proučitev, ali gospodarska transakcija, ki jo je izvedel javni organ, daje prednost sopogodbenici, oceniti, ali je bila transakcija izvedena v skladu z običajnimi tržnimi pogoji. Poleg tega je treba oceniti, ali sta pogodbenici dejansko ravnali v skladu z izvedeno pogodbo in običajnimi tržnimi pogoji.

(38) V zvezi s tem se, če se zakup sredstev izvede na podlagi odprtega, preglednega, nediskriminatornega in brezpogojnega razpisnega postopka v skladu z načeli javnega naročanja ([10]), lahko na splošno domneva, da je v skladu s tržnimi pogoji, ob predpostavki, da pogodbenici delujeta v skladu z dogovorom. Komisija v sklepu o začetku postopka ni mogla skleniti, da je bil razpisni postopek pregleden, nediskriminatoren ali brezpogojen (uvodna izjava 58 sklepa o začetku postopka).

(39) Poleg tega se je zdelo, da neodvisno poročilo družbe Uus Maa, ki so ga predložili estonski organi, nakazuje, da je najemnina, ki jo plačuje družba Tartu Agro AS, nižja od tržnih cen. Zato je Komisija sklenila, da ni mogoče izključiti, da je bila družbi Tartu Agro AS morda zagotovljena prednost.

([9]) Odločba Vrhovnega sveta Republike Estonije, RT 1992, 36, 475 (dodelitev državnih zemljišč za kmetijske namene izobraževalnim, eksperimentalnim in raziskovalnim ustanovam, *Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele*).

([10]) Sodba Sodišča z dne 7. decembra 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, točka 62; sodba Sodišča z dne 3. decembra 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, točka 20. Glej tudi Razlagalno sporočilo Komisije o zakonodaji Skupnosti, ki velja za oddajo javnih naročil, ki niso zajeta ali so samo delno zajeta v direktivah o javnih naročilih (UL C 179, 1.8.2006, str. 2).

(40) Zdelo se je, da je prednost selektivna, saj je zadevna zemljišča zakupilo eno samo podjetje, tj. družba Tartu Agro AS. Zdelo se je, da so izpolnjeni tudi drugi elementi iz člena 107(1) PDEU, in sicer uporaba državnih sredstev, izkrivljanje konkurence in vpliv na trgovino (uvodne izjave 43, 44 in 45 ter 65, 66 in 67 sklepa o začetku postopka), zlasti glede na to, da družba Tartu Agro AS deluje v primarnem kmetijskem sektorju, v katerem običajno deluje več mikro, malih in srednjih podjetij (v nadaljnjem besedilu: MSP), ki so ranljiva za izkrivljanje konkurence in vpliv na trgovino. Poleg tega je bila transakcija v zvezi z zakupom neobičajna zaradi velikosti zakupljene površine in trajanja pogodbe o zakupu.

(41) Komisija je ocenila tudi, ali bi bilo mogoče ukrepe razglasiti za združljive z notranjim trgom. Državna pomoč v obliki neupravičeno nizkih najemnin za zemljišča pomeni pomoč za tekoče poslovanje, saj znižuje običajne stroške poslovanja upravičenca, zato se je štelo, da je pomoč za tekoče poslovanje na prvi pogled nezdružljiva z notranjim trgom, zlasti na podlagi člena 107(3), točka (c), PDEU ([11]).

2.5 **Podatki o skladnosti pogodbe o zakupu s tržnimi pravili in njenem izvrševanju**

2.5.1 *Postopek sklenitve prvotne pogodbe o zakupu*

(42) Odločitev o sklenitvi prvotne pogodbe o zakupu z družbo Tartu Agro AS je temeljila na omejenem razpisnem postopku. Estonski organi niso predložili nobenih dokazil, iz katerih bi bilo razvidno, zakaj je bila prvotna pogodba o zakupu sklenjena za izjemno dolgo obdobje in veliko površino.

(43) Prvi korak izbirnega postopka je bilo uradno obvestilo o razpisu. Na zahtevo ministrstva je bil razpis objavljen v uradnih obvestilih 6. julija 2000 (v nadaljnjem besedilu: uradno obvestilo o razpisu). V uradnem obvestilu o razpisu je bil določen pogoj, da se dejavnost kmetijske proizvodnje, ki jo opravlja družba Tartu Agro AS, nadaljuje (v nadaljnjem besedilu: pogoj za nadaljevanje dejavnosti kmetijske proizvodnje družbe Tartu Agro AS). Rok za oddajo ponudb je bil 26. julij 2000.

(44) V uradnem obvestilu od razpisu je bilo navedeno: „Ministrstvo za kmetijstvo objavlja javni razpis s predhodnimi pogajanji (omejen razpisni postopek) za oddajo enot zemljišč v državni lasti s skupno površino 3 089,17 hektarja v občini Tähtvere v okrožju Tartu. Raba zemljišč je opredeljena kot zemljišča za ustvarjanje dobička, pogoj za oddajanje zemljišč v zakup pa je, da družba Tartu Agro AS nadaljuje kmetijsko proizvodnjo“.

(45) V uradnem obvestilu o razpisu je bilo določeno, da morajo udeleženci predložiti (i) vlogo, (ii) račun, ki potrjuje plačilo pristojbine za sodelovanje v višini 1 000 estonskih kron (EEK; tj. 63,91 EUR ([12])), (iii) ponudbo najemnine in (iv) poslovni načrt (v nadaljnjem besedilu: razpisni pogoji).

(46) Kot je navedeno zgoraj (uvodna izjava 43), je bil v uradnem obvestilu o razpisu določen pogoj, da se mora dejavnost kmetijske proizvodnje, ki jo opravlja družba Tartu Agro AS, nadaljevati.

(47) Po tem prvem postopku je bil na podlagi razpisnih pogojev sestavljen ožji seznam kandidatov, izbranih v predizboru. Kandidati, izbrani v predizboru, so se nato lahko pogajali o dodatnih pogojih v pogodbi o zakupu (v nadaljnjem besedilu: omejena pogajanja).

(48) Ponudbo sta predložili dve družbi: Tartu Agro AS in Aiu Põllumajanduse OÜ.

([11]) Sodba Sodišča z dne 19. septembra 2000, Nemčija/Komisija, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, točka 30; sodba Sodišča z dne 9. junija 2011, Comitato „Venezia vuole vivere“/Komisija, združene zadeve C-71/09 P, C-73/09 P in C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, točka 136, in sodba Sodišča prve stopnje z dne 8. junija 1995, Siemens/Komisija, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, točka 48.

([12]) Estonija je od 1. januarja 2011 članica euroobmočja. Fiksni menjalni tečaj je 1 EUR = 15,6466 EEK (estonska krona). Uradni mesečni računovodski tečaj Evropske komisije za tečaj EUR/EEK od februarja 1999 znaša 15,6466.

(49) Odločitev o upravičenih kandidatih za omejena pogajanja je bila sprejeta 27. julija 2000. Ocenjevalni odbor je ocenil oddani ponudbi in pripravil zapisnik v zvezi z rezultatom ocene. Po navedbah iz zapisnika ([13]) je bilo odločeno, da se pogajanja začnejo z družbo Tartu Agro AS, drugega ponudnika, tj. družbo Aiu Põllumajanduse OÜ, pa se izključi iz pogajanj.

(50) Po navedbah iz zapisnika ocenjevalnega odbora je družba Tartu Agro AS predložila dokumente, zahtevane v obvestilu o razpisu. Ponujena najemnina je znašala […] EEK (*) (približno […] EUR) na leto oziroma […] EEK/ha ([…] EUR/ha).

(51) Družba Tartu Agro AS je ponudila tudi, da bo plačala zemljiški davek v višini […] EEK (približno […] EUR) in izvedla naložbe v višini do […] EEK (približno […] EUR) na leto. Ponudila je sklenitev pogodbe o zakupu za obdobje 10–25 let.

(52) Vlogo je predložil tudi drugi ponudnik, tj. družba Aiu Põllumajanduse OÜ. Vendar vlogi ni priložil sklepa svojega upravnega odbora o sodelovanju pri razpisu in potrdila o registraciji družbe kot zasebne delniške družbe v estonskem osrednjem poslovnem registru. Poleg tega se je štelo, da poslovni načrt ne izpolnjuje nekaterih zahtev v zvezi z analizo in načrti. Ponujena najemnina je znašala 200 EEK/ha (približno 12,78 EUR/ha) na leto.

(53) Na podlagi teh razlogov je bilo sklenjeno, da se družbo Aiu Põllumajanduse OÜ izključi, pogajanja pa začnejo z uspešnim ponudnikom, tj. družbo Tartu Agro AS.

(54) Družba Tartu Agro AS je morala zaradi pogajanj predložiti pojasnilo letnih naložb, vključno s podrobnim seznamom letnih naložb.

2.5.2 *Prvotna pogodba o zakupu, podpisana 16. novembra 2000*

(55) Prvotno pogodbo o zakupu sta ministrstvo in družba Tartu Agro AS podpisala 16. novembra 2000, in sicer za obdobje 25 let.

(56) V 25 letih trajanja pogodbe so bile zakupljene parcele prilagojene, prvotno dogovorjena najemnina pa je bila ponovno izpogajana in enostransko zvišana (v nadaljnjem besedilu: transakcija v zvezi z zakupom).

(57) Prvotna pogodba o zakupu za 3 061,93 ha v občini Tähtvere v okrožju Tartu je bila sklenjena na podlagi razpisnega postopka s pogajanji. Skupna velikost parcel v povabilu k predložitvi ponudb ([14]) za zakup je znašala 3 061,17 hektarja (v nadaljnjem besedilu: ha).

(58) Lastnik zemljišč, oddanih v zakup, je Estonija.

(59) V skladu s prvotno pogodbo o zakupu je predmet zakupa uporaba zemljišča za kmetijsko proizvodnjo kot zemljišča, ki prinaša prihodek, zakupnik pa mora zemljišče uporabljati preudarno in zlasti zagotoviti, da je trajnostno donosno.

(60) Dogovorjeno je bilo, da bo letna najemnina skupaj znašala 10 000 EEK (približno 639 EUR) na koledarsko leto za zakupljeno površino. Najemnino je bilo treba plačati dvakrat letno. Polovico letne najemnine je bilo treba plačati do 1. julija, polovico pa do 1. decembra. Prvo plačilo na podlagi prvotne pogodbe o zakupu je zapadlo 1. decembra 2000.

(61) Zakupnik je moral v skladu z oddelkom o najemnini in davkih iz prvotne pogodbe o zakupu plačati vse davke, povezane s predmetom zakupa. Poleg tega sta se pogodbenici v okviru drugih pogodbenih pravic in obveznosti zakupnika dogovorili o nekaterih finančnih obveznostih zakupnika, kot je podrobno opisano v uvodni izjavi 68.

(62) Prvotna pogodba o zakupu ni vključevala pogoja glede indeksacije ali drugih določb, ki bi omogočale samodejna letna zvišanja najemnine brez soglasja pogodbenic, vendar pa je vključevala pogoje, ki so določali, pod katerimi pogoji se lahko prvotna pogodba o zakupu spremeni ali prekine.

([13]) Zapisnik ocenjevalnega odbora z dne 27. julija 2000.

(*) *Zaupne informacije*.

([14]) Javni razpis ministrstva za kmetijstvo z dne 3. julija 2000 in zahtevek št. 7-7-1/1582 z dne 3. julija 2000 za objavo s strani državnega kanclerstva.

(63) Prvič, v skladu s točko 9.3 prvotne pogodbe o zakupu je bilo treba pogodbo o zakupu, vključno z zneskom zakupa, enkrat letno pregledati ([15]).

(64) Drugič, v skladu s točko 13 prvotne pogodbe o zakupu lahko pogodbenici pod določenimi pogoji zahtevata spremembo pogodbe o zakupu, da bi ponovno vzpostavili prvotno razmerje obveznosti pogodbenic.

(65) Pogodba o zakupu se lahko pod določenimi pogoji tudi prekine.

(66) Kar zadeva najemnino, je v točki 13.5 prvotne pogodbe o zakupu navedeno, da če najemnina presega prihodke od rednega upravljanja zadevnih zemljišč v zakupu ali če odstopa za več kot polovico razumne najemnine ([16]) v skladu s pogodbenimi obveznostmi obeh pogodbenic, se lahko od trenutka plačila najemnine po predložitvi zahteve za spremembo najemnine zahteva znižanje ali zvišanje najemnine za razumen znesek ([17]). Zakupnik ne sme zahtevati spremembe najemnine zaradi spremembe vrednosti predmeta pogodbe, ki je posledica njegove gospodarske dejavnosti.

(67) Poleg tega je v prvotni pogodbi o zakupu navedeno, da se lahko njeni pogoji spremenijo le s pisnim soglasjem pogodbenic, razen kadar sprememba izhaja iz pogodbe ali zakonodaje.

(68) V skladu s prvotno pogodbo o zakupu je moral zakupnik plačati tudi stroške vzdrževanja in izboljšanja zemljišč (v nadaljnjem besedilu: finančne obveznosti), vključno z:

(a) naložbami v višini […] EEK ([…] EUR) na koledarsko leto za obnovitev sistemov za izboljšanje zemljišč (v nadaljnjem besedilu: prevzete obveznosti za naložbe ali prevzete naložbe);

(b) odhodki za vzdrževanje zemljišč in izboljšanje rodovitnosti tal v višini […] EEK ([…] EUR), ki vključujejo:

(1) varstvo rastlin (vsaj […] EEK ([…] EUR));

(2) mineralna gnojila (vsaj […] EEK ([…] EUR));

(3) organska gnojila (vsaj […] EEK ([…] EUR));

(4) apnenje tal (vsaj […] EEK ([…] EUR));

(5) ročno zatiranje gluhega ovsa (vsaj […] EEK ([…] EUR)) ter

(6) vzdrževanje cestnih robov (vsaj […] EEK ([…] EUR)) (v nadaljnjem besedilu skupaj: prevzete obveznosti za stroške vzdrževanja).

(69) V skladu s prvotno pogodbo o zakupu bodo izboljšave, ki jih je izvedla družba Tartu Agro AS in so bile vnaprej pisno dogovorjene z zakupodajalcem (torej presegajo prevzete naložbe), postale last zakupodajalca, zakupodajalec pa se zavezuje, da jih bo ob izteku pogodbe o zakupu kupil po ceni, ki ustreza vsaj njihovi običajni vrednosti (glej uvodno izjavo 133).

2.5.3 *Prodaja delnic družbe Tartu Agro AS leta 2001 in njena združitev s kupcem leta 2002*

(70) Država se je avgusta 2001 (po sklenitvi prvotne pogodbe o zakupu 16. novembra 2000) odločila, da bo prodala svoje delnice družbe Tartu Agro AS.

(71) Družba Tartu Agro AS je bila 2. oktobra 2001 prodana družbi OÜ Tartland ([18]) (v nadaljnjem besedilu: upravna odločba o prodaji delnic družbe Tartu Agro AS družbi OÜ Tartland) na podlagi rezultata omejenega razpisnega postopka (v nadaljnjem besedilu: privatizacija).

(72) Ponudba družbe OÜ Tartland je bila izbrana, ker je v primerjavi s ponudnikom z najvišjo ponujeno nakupno ceno vsebovala večje prevzete obveznosti za naložbe.

([15]) Glej točko 9.3 pogodbe o zakupu.

([16]) V skladu s točko 16.3 pogodbe o zakupu je izhodišče za razlago razumnosti način, kako bi v povprečju v določenih okoliščinah ravnale iste osebe.

([17]) Glej prejšnjo opombo.

([18]) Vlada Republike Estonije, RTL 2001, 113, 1606, Potrditev najboljše ponudbe za nakup delnic družbe Tartu Agro AS (*ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine)* https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link, 8. januar 2024.

(73) Novembra 2001 je bila podpisana prodajna pogodba za delnice družbe Tartu Agro AS (v nadaljnjem besedilu: prodajna pogodba). V skladu s prodajno pogodbo je:

(a) nakupna cena delnic družbe Tartu Agro AS znašala […] EEK (približno […] EUR);

(b) kupec moral nadaljevati kmetijsko proizvodnjo in organizirati dejavnosti družbe Tartu Agro AS tako, da je družba Tartu Agro AS nadaljevala kmetijsko proizvodnjo in izvajala naslednje dejavnosti: proizvodnja žit in sena (delovanje kot semenski center), pridelava mleka, proizvodnja mesa in predelava mesa;

(c) kupec moral […] ter

(d) kupec moral sam ali v okviru družbe Tartu Agro AS izvesti dolgoročne kapitalske naložbe […] v skladu z letno dodelitvijo sredstev po sektorjih iz prodajne pogodbe, v kateri je bilo določeno, da je treba med letoma 2001 in 2006 vložiti 21 140 000 EEK (1 400 000 EUR) v pridelavo rastlin, stavbe, zemljišča in stroje.

(74) Po zgoraj navedenem poslu z delnicami se je družba OÜ Tartland 30. maja 2002 združila z družbo Tartu Agro AS, tj. družba Tartu Agro AS je bila prevzemni subjekt, družba OÜ Tartland (v nadaljnjem besedilu: matična družba) pa je prenehala obstajati (v nadaljnjem besedilu: združitev).

2.5.4 *Spremembe pogodbe o zakupu*

(75) Prvotna pogodba o zakupu je bila od leta 2004 večkrat spremenjena.

(76) Najemnina je bila trikrat ponovno izpogajana in prilagojena. Poleg tega je Estonija leta 2020 enostransko zvišala najemnino, da bi izpolnila prvotni sklep (glej uvodno izjavo 15).

(77) Natančneje, 14. januarja 2005 se je najemnina zvišala na skupno […] EEK ([…] EUR) na koledarsko leto. Poleg tega sta se pogodbenici dogovorili, da se najemnina lahko s soglasjem ali na zahtevo ene od pogodbenic spremeni vsaki dve leti.

(78) Najemnina se je 21. marca 2007 zvišala na skupno […] EEK ([…] EUR) na koledarsko leto.

(79) Znesek letne najemnine se je 12. maja 2009 zvišal na skupno […] EEK ([…] EUR) za leto 2009. Poleg tega je morala družba Tartu Agro AS plačati zemljiški davek in v vsakem koledarskem letu vložiti vsaj […] EEK ([…] EUR) v sisteme za izboljšanje zemljišč.

(80) Pogodbenici sta se dogovorili, da se bo najemnina od leta 2010 naprej spreminjala tako, da se bo upoštevalo enotno plačilo na površino iz prejšnjega leta ([19]) (glej uvodno izjavo 136). Dogovorili sta se, da bi morala najemnina znašati približno tretjino enotnega plačila na površino iz prejšnjega leta, od katerega bi se odštele obveznosti zakupnika glede plačevanja zemljiškega davka in naložb za nadgradnjo sistemov za izboljšanje zemljišč.

(81) Ministrstvo je 29. decembra 2020 najemnino enostransko zvišalo za nazaj od 1. januarja 2020, da bi izpolnilo prvotni sklep, v katerem je bilo ugotovljeno, da je Estonija družbi Tartu Agro AS nezakonito dodelila državno pomoč (glej uvodno izjavo 15) ([20]).

(82) Ministrstvo je zvišanje utemeljilo na prvotnem sklepu (glej uvodne izjave 13, 14 in 15). Komisija je v navedenem sklepu za ustrezno referenčno tržno ceno štela ceno na podlagi statističnih podatkov estonskega statističnega urada. Zato ministrstvo od leta 2020 svoja enostranska zvišanja najemnin utemeljuje na podatkih, ki jih objavi estonski statistični urad (glej uvodni izjavi 213 in 304, kot je bilo zahtevano v prvotnem sklepu).

([19]) Enotno plačilo na površino je poenostavljena dohodkovna podpora EU za kmete v Bolgariji, na Češkem, v Estoniji, na Cipru, v Latviji, Litvi, na Madžarskem, Poljskem, v Romuniji in na Slovaškem, ki je nacionalnim organom omogočila izvajanje neposredne pomoči kmetom brez kakršne koli proizvodnje, če kmetje ohranjajo svoja zemljišča v dobrem kmetijskem in okoljskem stanju ter upoštevajo osnovne standarde glede okolja, varnosti hrane ter zdravja in dobrega počutja živali.

([20]) Estonski organi so z dopisom z dne 11. junija 2021 potrdili, da je družba Tartu Agro AS povrnila spremenjeno najemnino za leto 2020, kot je bilo zahtevano v prvotnem sklepu.

(83) Družba Tartu Agro AS je enostransko zvišano najemnino plačala, vendar je navedla, da lahko glede na rezultat formalnega postopka preiskave Komisije ministrstvu predloži zahtevek za povračilo razlike med pogodbeno najemnino in najemnino na podlagi podatkov, ki jih je objavil estonski statistični urad. To enostransko zvišanje pomeni bistveno spremembo pogodbe o zakupu, zato ne spada na področje uporabe sklepa (glej uvodno izjavo 29).

(84) Poleg tega je bila pogodba o zakupu devetkrat spremenjena s sporazumi med pogodbenicama, vendar so bile te spremembe omejene na manjše zmanjšanje zakupljene površine, zaradi česar se najemnina ni spremenila.

2.5.5 *Najemnina, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS*

(85) Družba Tartu Agro AS ni plačala zneska letne najemnine, kot je bilo dogovorjeno v pogodbi o zakupu. Po navedbah estonskih organov so bili zneski letne najemnine, ki jih je družba Tartu Agro AS dejansko plačevala na leto na podlagi pogodbe o zakupu do leta 2019 (glej uvodno izjavo 29), naslednja (glej preglednico 1):

Preglednica 1

Letna najemnina, ki jo je družba Tartu Agro AS dejansko plačevala v obdobju 2000–2019

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

Vir: estonski organi.

(86) Pogodbenici sta se dogovorili o manjših spremembah v zvezi z zakupljeno površino, velikost zakupljene površine pa je bila med trajanjem pogodbe o zakupu spremenjena, kot je prikazano v preglednici v nadaljevanju (glej preglednico 2).

(87) Poleg tega je le del zemljišč v zakupu kmetijskih zemljišč, ki so upravičena do podpore skupne kmetijske politike EU (SKP), kot je prikazano v preglednici v nadaljevanju (glej preglednico 2).

Preglednica 2

Število hektarjev na podlagi pogodbe o zakupu in površina, upravičena do podpore SKP (v ha)

Leto	Skupna površina	Upravičena do podpore SKP	Leto	Skupna površina	Upravičena do podpore SKP
2000	3 089,17	[…]	**2012**	3 061,93	[…]
2001	3 089,17	[…]	**2013**	3 061,93	[…]
2002	3 089,17	[…]	**2014**	3 061,93	[…]

Leto	Skupna površina	Upravičena do podpore SKP	Leto	Skupna površina	Upravičena do podpore SKP
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	[…]			

Vir: estonski organi.

(88) Letna najemnina, ki jo je dejansko plačevala družba Tartu Agro AS, pretvorjena v EUR na hektar ornih zemljišč na leto, je prikazana v preglednici v nadaljevanju (glej preglednico 3).

(89) Ko se letna najemnina, ki jo je dejansko plačevala družba Tartu Agro AS, pretvori v vrednosti EUR na hektar:

(1) za obdobje 2000–2003 je najemnina v EUR na hektar temeljila na številu hektarjev ornih zemljišč v skladu s poročilom družbe Uus Maa (2 839,5 ha) (preglednica 2), tj. strokovno oceno, ki so jo estonski organi poslali leta 2016 (glej uvodni izjavi 39 in 119), in

(2) za obdobje 2004–2019 je najemnina v EUR na hektar temeljila na številu hektarjev, upravičenih do podpore SKP, kot je navedeno v preglednici 2.

Preglednica 3

Letna najemnina, ki jo je družba Tartu Agro AS dejansko plačevala v obdobju 2000–2019 (v EUR/ha)

Leto	Letna najemnina, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS (v EUR/ha)	Leto	Letna najemnina, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS (v 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 *Zemljiški davek, ki ga je plačevala družba Tartu Agro AS*

(90) V Estoniji morajo lastniki zemljišč plačati zemljiški davek, ki temelji na obdavčljivi vrednosti zemljišča. Vendar sta se pogodbenici v prvotni pogodbi o zakupu dogovorili, da družba Tartu Agro AS sama prevzame obveznost plačevanja zemljiških davkov. Po navedbah estonskih organov je zemljiški davek, ki ga je plačala družba Tartu Agro AS, za leta, ko je bila podpisana prvotna pogodba o zakupu, in za leta, ko je bila najemnina ponovno izpogajana ali enostransko prilagojena, naslednji (glej preglednico 4):

Preglednica 4

Zemljiški davek, ki ga je plačevala družba Tartu Agro AS (v EUR/leto)

Leto	Zemljiški davek (v EUR/leto)
2000	[…]
2004	[…]
2005	[…]
2007	[…]
2009	[…]

Vir: estonski organi.

2.5.7 *Naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč, ki jih je plačala družba Tartu Agro AS*

(91) Estonski organi so 6. februarja 2023 predložili dodatne informacije v zvezi s prevzetimi obveznostmi za naložbe v višini […] EEK ([…] EUR) na koledarsko leto za obnovitev sistemov za izboljšanje zemljišč, ki v času ocene iz prvotnega sklepa niso bile na voljo.

(92) Estonski organi so pojasnili, da obnovitev sistemov za izboljšanje zemljišč na državnih zemljiščih, zajetih v pogodbi o zakupu, organizirata dve združenji za izboljšanje zemljišč ([21]).

(93) Združenje za izboljšanje zemljišč je v skladu z zakonom o izboljšanju zemljišč (*Maaparandusseadus*) pravna oseba zasebnega prava. Njegovi člani so lastniki sistemov za izboljšanje zemljišč in druge osebe, ki imajo koristi od njegovih dejavnosti.

(94) Kar zadeva obravnavani primer, sta Estonija in družba Tartu Agro AS članici dveh združenj za izboljšanje zemljišč. Vsako združenje ima približno 200 drugih članov. Estonija je glavni lastnik zemljišč, ki jih morata ti združenji vzdrževati.

(95) Poleg tega so estonski organi pojasnili, da na splošno združenja za izboljšanje zemljišč finančna sredstva, ki jih potrebujejo za svoje naložbe, zbirajo od svojih članov. Vendar kar zadeva zemljišča, zajeta v pogodbi o zakupu, glavni del naložb niso financirali člani zadevnih združenj, ampak je bil financiran z zunanjo podporo, dodeljeno zadevnima združenjema za izboljšanje zemljišč.

(96) Estonski organi so pojasnili, da sta zadevni združenji za izboljšanje zemljišč v obdobju 2004–2019 iz Evropskega kmetijskega usmerjevalnega in jamstvenega sklada ([22]) (EKUJS) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP, v nadaljnjem besedilu skupaj: sklada SKP) prejeli skupno 2 102 953,38 EUR podpore za naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč. Od tega zneska je bilo 1 410 024 EUR porabljenih za naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč na zemljiščih, zajetih v pogodbi o zakupu.

([21]) To sta združenje za izboljšanje zemljišč Rahinge, ki je bilo registrirano 17. aprila 2003 (matična številka 80186585), in združenje za izboljšanje zemljišč Jänese, ki je bilo registrirano 27. julija 2005 (matična številka 80224305).

([22]) Z Uredbo Sveta (ES) št. 1290/2005 z dne 21. junija 2005 o financiranju skupne kmetijske politike (UL L 209, 11.8.2005, str. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) sta bila ustanovljena dva evropska kmetijska sklada, in sicer Evropski kmetijski jamstveni sklad (EKJS) za financiranje tržnih ukrepov in Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja (EKSRP) za financiranje programov za razvoj podeželja.

(97) Poleg podpore iz skladov SKP so naložbe financirali člani združenj.

(98) Kar zadeva zemljišča, zajeta v pogodbi o zakupu, je družba Tartu Agro AS v dogovoru z estonskimi organi v obdobju 2004–2019 financirala in plačala skupno […] EUR.

(99) Estonski organi so pojasnili, da so bile naložbe, ki jih je družba Tartu Agro AS financirala in izvajala v obdobju 2004–2019, naslednje (glej preglednico 5):

Preglednica 5

Prevzete obveznosti za naložbe, ki jih je dejansko financirala družba Tartu Agro AS

Leto	Prevzete obveznosti za naložbe, ki jih je financirala družba Tartu Agro AS (v EUR/leto)
2004	[…]
2005	[…]
2006	[…]
2007	[…]
2008	[…]
2009	[…]
2010	[…]
2011	[…]
2012	[…]
2013	[…]
2014	[…]
2015	[…]
2016	[…]
2017	[…]
2018	[…]
2019	[…]
Skupaj	[…]

2.5.8 *Podatki o trgu: podatki o najemninah za zakup zemljišč*

(100) V tem primeru podatki o cenah, kar zadeva zakupnine za zemljišča, temeljijo na statističnih podatkih:

(1) estonskega statističnega urada (oddelek 2.5.8.1, glej uvodno izjavo 304) in

(2) o realiziranih najemninah za zemljišča, ki jih je dal v najem odbor za zemljišča (oddelek 2.5.8.2, glej uvodno izjavo 314).

(101) Ker so zakupi zemljišč odvisni od podpore v obliki enotnega plačila na površino, je razvoj podpore v obliki enotnega plačila na površino pomemben za oceno.

(102) Poleg tega so bila Komisiji na voljo tri poročila zunanjih strokovnjakov o oceni vrednosti (oddelki 2.5.8.3, 2.5.8.4 in 2.5.8.5), in sicer:

(1) poročilo družbe Uus Maa (glej uvodne izjave 309, 310 in 311);

(2) poročilo družbe Pindi Kinnisvara (glej uvodne izjave 305 do 308) in

(3) poročilo družbe Domus (glej uvodno izjavo 313).

(103) Vendar so estonski organi 6. februarja 2023 izrecno umaknili predložitev poročila družbe Pindi Kinnisvara, tj. poročila zunanjega strokovnjaka iz uvodne izjave 116, in sicer iz razlogov, pojasnjenih v uvodni izjavi 212. Med postopkom preiskave, tj. pred prvotnim sklepom, so predložili poročilo družbe Uus Maa, ker so službe Komisije estonske organe obvestile, da poročila družbe Pindi Kinnisvara ni mogoče šteti za neodvisno poročilo, saj ga je naročil zakupnik.

(104) Čeprav so estonski organi umaknili predložitev poročila družbe Pindi Kinnisvara, družba Tartu Agro AS svoje trditve utemeljuje na tem poročilu, zato je še vedno del upravnega spisa.

(105) Poročili družb Uus Maa in Domus vsebujeta ocene najemnin za določena obdobja. V teh poročilih so ocene tržnih najemnin temeljile na podrobni oceni parcel v zakupu. Nasprotno pa poročilo družbe Pindi Kinnisvara ni vsebovalo analize na ravni parcel in v njem ni bila podana ocena tržne najemnine za določena obdobja. Poleg tega se poročila zunanjih strokovnjakov med seboj precej razlikujejo po tem, kako se v njih upoštevajo finančne obveznosti iz uvodnih izjav 61 in 68.

2.5.8.1 Tržne cene najema. Podatki, ki jih je objavil estonski statistični urad

(106) Estonski organi so 17. aprila 2019 in 6. februarja 2023 predložili statistične podatke estonskega statističnega urada (v nadaljnjem besedilu: statistični urad) o tržnih cenah najema kmetijskih zemljišč. Ti podatki so na voljo v javni podatkovni zbirki v preglednici z naslovom PM59 ([23]).

(107) Objavljeni podatki o najemninah po letih, okrožjih in vrstah kmetijskih zemljišč so naslednji (glej preglednico 6 in preglednico 7):

Preglednica 6

Najemnine po letih (Estonija) in vrsti kmetijskega zemljišča (v EUR/ha)

Estonija	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Orna zemljišča					43	50	55	54	60	62	
Trajno travinje					30	38	38	40	47	50	
Kmetijska zemljišča skupaj	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Vir: statistični urad.

Preglednica 7

Najemnine po letih (okrožje Tartu) in vrsti kmetijskega zemljišča (v EUR/ha)

Okrožje Tartu	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Orna zemljišča					52	58	65	61		77	
Trajno travinje					39	44	45	62			
Kmetijska zemljišča skupaj					50	56	63	61		75	

Vir: statistični urad.

([23]) Estonski statistični urad: statistična podatkovna zbirka, PM59: Cene in najemnine kmetijskih zemljišč v uporabi na hektar po okrožjih https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 8. januar 2024.

(108) Estonski organi so v dopisu z dne 3. februarja 2023 navedli, da statistični urad podatke o najemninah za kmetijska zemljišča objavlja od leta 2009. Viri podatkov, metode zbiranja podatkov in objavljeni statistični podatki se iz leta v leto razlikujejo. Informacije o ornih zemljiščih in trajnem travinju po okrožjih so bile objavljene za obdobje 2013–2018.

(109) Estonski organi so zlasti pojasnili, da so do leta 2020 podatki vključevali tudi zemljišča, ki so bila v najem oddana brezplačno, in transakcije med povezanimi strankami, ki ne odražajo nujno tržne cene v skladu s standardno prakso (glej uvodni izjavi 213 in 304).

2.5.8.2 Tržne cene najema. Podatki o realiziranih transakcijah odbora za zemljišča v zvezi z zakupom

(110) Estonski organi so 6. februarja 2023 predložili podatke o realiziranih transakcijah odbora za zemljišča v zvezi z zakupom, ki Komisiji med postopkom preiskave pred prvotnim sklepom niso bili na voljo.

(111) Odbor za zemljišča je javni organ v Estoniji, ki organizira oceno vrednosti zemljišč, izvaja nadzor, prodaja državna zemljišča in oddaja v zakup večja zemljišča, ki so primerna za kmetijsko rabo, ali orna zemljišča, ki bodo v prihodnosti morda potrebna za javne namene. Povprečne realizirane zakupnine za kmetijska zemljišča, ki jih je odbor za zemljišča oddal v zakup na javni dražbi v obdobju 2005–2022 v okrožju Tartu, vključno s tistimi, ki jih je na javni dražbi oddal v zakup družbi Tartu Agro AS, so naslednje (glej preglednico 8):

Preglednica 8

Najemnine, kot jih je določil odbor za zemljišča (v EUR/ha)

Leto	Število dražb v okrožju Tartu	Število dražb v vseh okrožjih	Srednje najemnine (v EUR/ha) v okrožju Tartu	Povprečje srednjih najemnin (v EUR/ha) v vseh okrožjih
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

Vir: estonski organi.

(112) Odbor za zemljišča običajno sklepa pogodbe o zakupu za določen čas petih let. Zemljišča se dajejo v najem ali prodajajo po najvišji ceni/najemnini, ponujeni na javnih dražbah. Te dražbe so odprte za vse zainteresirane strani. Ponudbe se predložijo elektronsko v obliki dražbe.

(113) Ponudniki, ki predložijo najvišje ponudbe, pridobijo pravico do najema zemljišča in prednostno pravico do nadaljnje uporabe zemljišča po izteku zakupa z nakupom zemljišča ali nadaljnjim najemom v skladu z odločitvijo države (uvodna izjava 144).

(114) Zakupniki morajo:

(a) plačati najemnino;

(b) plačati zemljiški davek in

(c) se zavezati, da bodo zemljišča vzdrževali v dobrem stanju.

(115) Poleg tega se lahko v primeru pisnega dogovora z zakupnikom na zemljišču, ki se oddaja v najem, izvedejo tudi spremembe in izboljšave, ki presegajo redno vzdrževanje, ti stroški naložb pa se nato odštejejo od najemnine.

2.5.8.3 Tržne cene najema. Ocena na podlagi poročila zunanjega strokovnjaka – družbe Pindi Kinnisvara

(116) Estonski organi so 3. oktobra 2014 predložili poročilo z dne 12. aprila 2013, ki ga je naročila družba Tartu Agro AS, o rezultatu strokovne ocene, ki ga je pripravila zasebna nepremičninska družba AS Pindi Kinnisvara (v nadaljnjem besedilu: poročilo družbe Pindi Kinnisvara). Vendar so estonski organi 6. februarja 2023, kot je navedeno v uvodnih izjavah 103 in 104, izrecno umaknili predložitev poročila družbe Pindi Kinnisvara (glej tudi uvodno izjavo 305). Cilj ocene vrednosti, podane v poročilu družbe Pindi Kinnisvara, je bil odgovoriti na naslednje vprašanje: „Koliko znaša neto zakupnina v EUR na hektar kmetijskega zemljišča na leto na privlačni lokaciji v okrožju Tartu, kjer je približno 90 % teh zemljišč ornih zemljišč, ob upoštevanju, da mora zakupnik v zvezi z ornimi zemljišči izvesti ciljno usmerjene naložbe (obnovitev sistemov za izboljšanje zemljišč, varstvo rastlin, gnojenje z mineralnimi gnojili, gnojenje z organskimi gnojili, apnenje, zatiranje divjega ovsa in vzdrževanje obcestnih površin), ki znašajo približno 104 EUR na hektar ornega zemljišča na leto?“.

(117) V poročilu družbe Pindi Kinnisvara je ugotovljeno, da tržna neto zakupnina za zemljišče, ki ustreza površini, opisani v poizvedbi, znaša med 20 in 30 EUR na hektar ornega zemljišča na leto. V tem poročilu je navedeno, da pogodbe o zakupu običajno ne nalagajo obveznosti izvedbe *ad hoc* naložb, podobnih tistim, navedenim v zahtevku, in ugotovljeno, da finančne obveznosti, povezane s takimi naložbami, na neto zakupnino vplivajo obratno sorazmerno z zneskom pogodbene obveznosti na enoto površine zakupljenega zemljišča.

(118) Poleg tega so v zadevnem poročilu na podlagi informacij, zbranih z razgovori s kmeti, navedene naslednje tržne cene najema:

Preglednica 9

Najemnine v skladu s poročilom družbe Pindi Kinnisvara (v EUR/ha)

Vrsta pogodbe:	Tržne najemnine za zemljišča v zakupu, kot so ocenjene v poročilu družbe Pindi Kinnisvara
Obstoječe pogodbe	med 30 EUR in 50 EUR na hektar
Podaljšane trenutno veljavne pogodbe in nove pogodbe	med 50 EUR in 100 EUR na hektar
Logistično dobro uveljavljena in konkurenčna območja	Najemnina je včasih višja od 100 EUR na hektar.

Vir: poročilo družbe Pindi Kinnisvara z dne 12. aprila 2013

2.5.8.4 Tržna cena najema. Ocena na podlagi poročila zunanjega strokovnjaka – družbe Uus Maa

(119) Estonski organi so 1. februarja 2016 predložili poročilo z dne 10. decembra 2015 o rezultatu ocene, ki ga je pripravila zasebna nepremičninska družba Uus Maa Tartu büroo OÜ (v nadaljnjem besedilu: poročilo družbe Uus Maa). To poročilo so naročili estonski organi, poročilo družbe Pindi Kinnisvara pa je naročila družba Tartu Agro AS.

(120) V poročilu družbe Uus Maa je bila ocenjena površina, ki je predmet pogodbe o zakupu. V njem so podrobno opisane značilnosti parcel, vključno z gradbenimi pravicami, rabo zemljišč in kakovostjo zemljišč.

(121) Ta ocena je imela dva cilja: prvič, oceniti tržno vrednost zakupa sredstev v obdobju 2000–2014, kar pomeni najemnino, ki bi se s sredstva najverjetneje zaslužila na prostem trgu, in drugič, oceniti, ali je bila klavzula 10.2 pogodbe o zakupu, ki se nanaša na finančne obveznosti iz pogodbe o zakupu (uvodna izjava 68), običajna tržna praksa.

(122) V poročilu družbe Uus Maa je navedeno, da so bile pogodbe o zakupu v začetku 21. stoletja večinoma precej osnovne in splošne ter so vsebovale le najemnino in plačilne pogoje. Opisano je, da so obveznosti izboljšanja zemljišč in rednega vzdrževanja obcestnih površin obveznosti zakupnikov, saj so to subjekti, ki uporabljajo nepremičnino in imajo od nje koristi, vendar je ugotovljeno, da so bile te obveznosti v pogodbe o zakupu vključene v splošni obliki, v zadevni pogodbi o zakupu pa je podrobno določeno, kako bi bilo treba porabiti sredstva, namenjena za letne stroške vzdrževanja. Poleg tega je navedeno, da je gradnja ali zamenjava sistemov za izboljšanje zemljišč naložba v lastnikovo premoženje, in če je to dogovorjeno, je poleg plačila zakupnine pomembna obveznost, ki je običajno tudi izrecno določena v pogodbah.

(123) V poročilu družbe Uus Maa je ugotovljeno, da vključitev finančnih obveznosti v pogodbe o zakupu v obliki, ki jo je mogoče izmeriti v denarju, ni običajna, in da pogodba o zakupu nikakor ni običajna v smislu trajanja in števila hektarjev, ki naj bi se najeli. Priznano je, da je bilo predvsem zaradi trajanja pogodbe o zakupu pomembno določiti, da je treba ohraniti namembnost in rodovitnost zemljišča.

(124) Poleg tega je v poročilu družbe Uus Maa obravnavan razvoj kulture zakupa, pri čemer je bila predvsem od leta 2005 pogodbam o zakupu dodana obveznost plačila zemljiškega davka in drugih dajatev v zvezi z zakupom, zlasti davka na dohodek, od leta 2010 pa so pogodbam o zakupu dodane splošne klavzule o namenski rabi zemljišča in preudarnem agronomskem ravnanju, tako da se vsak zakupnik odloči, katera sredstva bo uporabil in koliko bo vložil, saj je to neposredno odvisno od vrste pridelka, ki se goji, ter lokacije in narave zemljišča, ki se daje v zakup.

(125) Kar zadeva tržne najemnine, poročilo družbe Uus Maa vsebuje podatke o ornih zemljiščih v okrožju Tartu (oddelek 7.1 poročila) in razvoju najemnin v zadnjih 15 letih za zemljišča, zajeta v pogodbi o zakupu (oddelek 8.2.2 poročila). V poročilu so ocene navedene samo po obdobjih ([24]), tj. 2000–2004 (pred pristopom Estonije k EU), 2005–2009 in 2010–2014 (glej preglednico 11 in preglednico 12).

(126) Kar zadeva obdobje pred pristopom Estonije k EU, je v poročilu pojasnjeno, da v času sklenitve prvotne pogodbe o zakupu (tj. leta 2000) in pred pristopom Estonije k EU ni bilo predvideno skorajšnje eksponentno povečanje površine ornih zemljišč, zakupi pa niso bili posebej pogosti. V poročilu je navedeno, da:

(a) se je najemnina za zemljišča v zakupu v okrožju Tartu zaračunavala le za primerna orna zemljišča in je leta 2000 znašala 100 EEK na hektar (6,4 EUR/ha). Za šotišča, polderje in travnike se ni plačevalo, saj zanje ni bilo najemnega trga, in

(b) je najemnina za zemljišča na podlagi pogodbe o zakupu za obdobje 2000–2004 ocenjena na 6 do 10 EUR/ha.

([24]) Poročilo ne vsebuje ocene najemnine na leto, ampak za obdobje 2000–2004.

(127) Natančneje, v poročilu družbe Uus Maa je za obdobje 2001–2003 pojasnjeno, da se je več pogodb o zakupu začelo sklepati šele od leta 2001, ko je postalo verjetno, da bo Estonija pristopila k EU. V poročilu je ugotovljeno naslednje:

(a) najemnina za orna zemljišča v okrožju Tartu je znašala približno 10 EUR/ha, in

(b) kar zadeva najemnino za zemljišča, zajeta v pogodbi o zakupu, poročilo ne vsebuje konkretnih podatkov, vendar, kot je navedeno v uvodni izjavi 125, je v njem ugotovljeno, da so najemnine za obdobje 2000–2004 ocenjene na 6 do 10 EUR/ha.

(128) V skladu s poročilom družbe Uus Maa za leto 2004:

(a) najnižja ocenjena najemnina v okrožju Tartu znaša 10 EUR/ha in

(b) se najemnina za zemljišča, zajeta v pogodbi o zakupu, ne določi letno, vendar je, kot je pojasnjeno v uvodni izjavi 126, za obdobje 2000–2004 ocenjena na 6 do 10 EUR/ha.

(129) V skladu s poročilom družbe Uus Maa za obdobje 2005–2009:

(a) najemnina za orna zemljišča v okrožju Tartu znaša od 10 do 20 EUR/ha in

(b) je najemnina za zemljišča, zajeta v pogodbi o zakupu, ocenjena na 10 do 20 EUR/ha.

Preglednica 10

Ocena najemnine za zemljišča, zajeta v pogodbi o zakupu (v EUR/ha)

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

Preglednica 11

Ocena najemnine za zemljišča v okrožju Tartu (v EUR/ha)

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

(130) V poročilu je poudarjen vpliv možnosti pristopa Estonije k EU na najemnine pri zakupu zemljišč. Ugotovljeno je, da so bile pogodbe o zakupu zemljišč sklenjene tudi za dve do tri leta, saj je bilo jasno, da bi pristop k EU lahko vplival na trg zakupa zemljišč in višino najemnin.

(131) V poročilu družbe Uus Maa so povzete običajne tržne prakse na zemljiščih v zakupu od leta 2000 do leta 2014 v treh časovnih obdobjih, kot sledi (glej preglednico 12):

Preglednica 12

Tržne prakse na zemljiščih, v zvezi s katerimi je bila sklenjena pogodba o zakupu, v skladu s poročilom družbe Uus Maa

	2000–2004	2005–2009	2010–2014
Zemljiški davek	plača zakupnik	plača zakupnik	plača lastnik
Dodatne pogodbene obveznosti zakupnika	jih ni	obnovitev sistemov za izboljšanje zemljišč in čiščenje greznic – brez denarne razsežnosti	ciljno usmerjena raba zemljišč v skladu z agrotehničnimi zahtevami
Sprememba najemnine v pogodbah o zakupu	–	–	5-odstotno letno zvišanje

(132) V poročilu družbe Uus Maa je navedeno, da obstoj pogodbe o zakupu ne vpliva na rezultat, ocenjen na podlagi cilja ocene vrednosti. Ugotovljeno je, da se lahko glede na lokacijo, velikost in stanje nepremičnine njena likvidnost šteje za visoko. Poleg tega je navedeno, da je ocena vrednosti srednje natančna in da se lahko dejanska najemnina razlikuje za ±20 %.

(133) Kar zadeva pomožne obveznosti ter druge pogodbene pravice in obveznosti zakupnika, je v poročilu družbe Uus Maa navedeno, da izboljšave, ki jih je izvedel zakupnik in so bile vnaprej pisno dogovorjene z zakupodajalcem, postanejo last zakupodajalca, ki se mora zavezati, da jih bo po izteku pogodbe o zakupu kupil po ceni, ki ustreza njihovi običajni vrednosti (glej uvodno izjavo 69).

(134) Poleg tega poročilo družbe Uus Maa vključuje pregled trga v Estoniji in zlasti trga kmetijskih zemljišč v okrožju Tartu.

(135) Kar zadeva podatke, ki jih je objavil statistični urad, je v poročilu družbe Uus Maa navedeno, da statistični urad podatke o najemninah za kmetijska zemljišča zbira od leta 2009, vendar je bila dejanska povprečna najemnina za orna zemljišča dejansko višja, kot je navedeno v teh statističnih podatkih (glej uvodne izjave 109, 213 in 214).

(136) Poleg tega je v poročilu navedeno, da so bile najemnine za orna zemljišča od uvedbe enotnih plačil na površino neposredno povezane in implicitno izpeljane iz cen na enoto enotnega plačila na površino (glej uvodno izjavo 80). V poročilu so navedena naslednja enotna plačila na površino (glej preglednico 13).

Preglednica 13

Podpora za enotno plačilo na površino v Estoniji v skladu s poročilom družbe Uus Maa (v EUR/ha)

Leto	Podpora za enotno plačilo na površino (v EUR/ha)	Leto	Podpora za enotno plačilo na površino (v 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 Tržne cene najema. Ocena na podlagi poročila zunanjega strokovnjaka – družbe Domus Kinnisvara

(137) Estonski organi so 7. februarja 2023 predložili poročilo o rezultatu strokovne ocene vrednosti zemljišč, oddanih v zakup družbi Tartu Agro AS, ki ga je pripravila zasebna nepremičninska družba Domus Kinnisvara (v nadaljnjem besedilu: poročilo družbe Domus).

(138) Poročilo družbe Domus je bilo datirano 14. marca 2020 z datumom ocene vrednosti ([25]) 18. februarja 2020.

(139) Cilj ocene vrednosti je bil predstaviti najemnino in tržno vrednost, da bi se določila izklicna cena za dražbo za zakup zemljišča.

(140) Iz cilja ocene vrednosti, in kot je navedeno v poročilu družbe Domus, izhaja, da zadevna pogodba o zakupu (glej uvodno izjavo 55), ki se izteče 15. novembra 2025, v oceni ni upoštevana.

(141) V poročilu družbe Domus je brez nadaljnje analize navedeno, da […].

([25]) Datum ocene vrednosti je datum, na katerega se poroča o rezultatu ocene vrednosti (najemnini).

(142) V poročilu družbe Domus so bile analizirane najemnine za zemljišča, ki so jih kmetje v okrožju Tartu zakupili leta 2020.

(143) Komisija ugotavlja, da se obdobje te preiskave konča 31. decembra 2019 (uvodna izjava 15). Zato ocena najemnin za leto 2000, ki je navedena v poročilu družbe Domus, za obravnavano zadevo ni relevantna. Vendar Komisija zaradi preglednosti ugotavlja, da je glede na navedeno poročilo skupna površina, za katero so bile sklenjene pogodbe o zakupu, znašala 667,14 ha, mediana letne cene je znašala 140 EUR/ha, povprečna letna najemnina pa 150 EUR/ha. Povprečne najemnine so bile nižje v občini Peipsi in višje v občini Tartu. V poročilu družbe Domus je navedeno, da je po podatkih odbora za zemljišča mediana letne cene zemljišč v zakupu v državni lasti v okrožju Tartu leta 2019 znašala 174 EUR/ha, povprečna cena pa 186 EUR/ha, medtem ko je mediana cene za travinje znašala 59 EUR/ha na leto, povprečna cena pa 73 EUR/ha.

(144) V poročilu družbe Domus je ugotovljeno, da je glede na to, da so najemnine na dražbah, ki jih organizira država, praviloma višje od najemnin v zasebnem sektorju, izklicna cena za javno dražbo za povprečno letno najemnino za zemljišča, ki jih imajo kmetje v zakupu v okrožju Tartu, 150 EUR/ha. Ocenjeno je, da je točnost rezultata ocene vrednosti ±10 % njegove ocenjene izhodiščne cene.

2.5.9 *Kakovost zemljišč, oddanih v zakup družbi Tartu Agro AS*

(145) Informacije o kakovosti zemljišč v zakupu vključujejo:

(1) poročilo družbe Domus;

(2) poročilo družbe Uus Maa in

(3) podatke odbora za zemljišča.

(146) V poročilu družbe Pindi Kinnisvara (glej uvodne izjave 104 in 305 do 308) ni ocenjena kakovost zemljišč, oddanih v zakup družbi Tartu Agro AS, zato poročilo ne vsebuje ustreznih informacij o kakovosti zemljišč v zakupu. Vendar je v njem navedeno, da je bil cilj ocene ovrednotiti kmetijska zemljišča na privlačni lokaciji v okrožju Tartu (uvodna izjava 116).

(147) Poleg tega sta pogodbenici izrazili svoja mnenja o kakovosti zemljišč v zakupu.

2.5.9.1 Informacije o kakovosti zemljišč na podlagi poročila družbe Uus Maa

(148) Kar zadeva kakovost zemljišč v zakupu, je bilo v poročilu družbe Uus Maa podrobno analiziranih naslednjih 52 zemljiškoknjižnih enot, njihova kakovost, raba zemljišč in lokacija. Glede vrste tal je bilo v poročilu ugotovljeno, da na podlagi karte tal odbora za zemljišča velika večina zemljišč, ki se ocenjujejo, zajema povprečna obdelovalna orna zemljišča, zajemajo pa tudi dobra orna zemljišča tipa njiva in posamezne enote zemljišč na ornih zemljiščih tipa travinje (glej preglednico 14).

Preglednica 14

Uporaba zemljiškoknjižnih enot v zakupu (poročilo družbe Uus Maa)

Površina	Skupna površina (v ha)	od tega orna zemljišča (v ha)	Število katastrskih enot
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])

Površina	Skupna površina (v ha)	od tega orna zemljišča (v ha)	Število katastrskih enot
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
št. 4495104	324,43	303,44	5
št. 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
Skupaj (v ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) 22 % ornih zemljišč je bilo razvrščenih v kategorijo dobre kakovosti, 78 % pa v kategorijo povprečne kakovosti, kot je prikazano na ravni območja v naslednji preglednici (glej preglednico 15).

Preglednica 15

Kakovost zemljiškoknjižnih enot v zakupu (poročilo družbe Uus Maa)

Površina glede na razvrstitev po kakovosti	Skupna površina (v ha)	od tega orna zemljišča (v ha)
Povprečje	**2 429,30**	**2 224,22**
Raudteepõllu	35,47	33,76
Tartu Agro AS	1 050,33	959,66
Eerika	17,85	17,56
Eino	93,17	81,05
Haavakannu	1,48	1,45
Kandipõllu	141,80	123,70
Liivaaugu	26,60	19,50
št. 4495104	185,94	181,98
št. 4495304	4,20	4,17
Olevi	133,72	129,76
Pikapõllu	697,10	631,10

Površina glede na razvrstitev po kakovosti	Skupna površina (v ha)	od tega orna zemljišča (v ha)
Põllu	3,69	3,50
Prosta	5,10	5,08
Saviaugu	9,80	9,50
Voore-Rähni	23,05	22,45
Dobro	**640,69**	**615,28**
Tartu Agro AS	328,07	324,03
Biopõllu	29,03	28,31
Briti	5,18	4,48
Eerike	10,55	10,54
Haavakannu	10,99	10,73
Heinaseemne	2,56	2,34
Koolipõllu	38,30	37,80
Malle	5,00	4,86
Muide	16,72	16,33
št. 4495104	138,49	121,46
Oraspõllu	55,80	54,40
Skupaj	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) V poročilu družbe Uus Maa je navedeno, da se primernost tal ornega zemljišča najbolje določi z oceno tal ali boniteto, ki je izražena kot numerični kazalnik v 100-točkovnem sistemu.

(151) V poročilu družbe Uus Maa je ugotovljeno, da je za zemljišče, oddano v zakup družbi Tartu Agro AS, ta kazalnik višji kot za povprečna rodovitna tla v Estoniji in okrožju Tartu.

(152) Glede na navedeno poročilo površina pozidanih zemljišč, gozdnih zemljišč in manj rodovitnih zemljišč skupno obsega 5 %. Kar zadeva vrsto tal, je velika večina zemljišč, ki se ocenjujejo, povprečnih ornih zemljišč in dobrih ornih zemljišč.

(153) Kar zadeva skupno kakovost sredstev, se v poročilu družbe Uus Maa uporabljajo tri kategorije kakovosti: A, B in C, od katerih je A najvišja, C pa najnižja, v poročilu pa je pojasnjeno, da se pri določanju kategorije kakovosti vsak dejavnik oceni ločeno z uporabo lestvice od A do C, kot je navedeno, skupna ocena nepremičnine pa je rezultat ocene treh dejavnikov.

(154) V poročilu družbe Uus Maa je ugotovljeno, da je kategorija kakovosti vseh enot zemljišč v nepremičnini, ki se vrednoti, AA.

2.5.9.2 Informacije o kakovosti zemljišč na podlagi poročila družbe Domus

(155) V poročilu družbe Domus je bilo podrobno ocenjenih 1 373,91 ha površin, ki so bile oddane v zakup družbi Tartu Agro AS. Podrobno so bile obravnavane značilnosti teh katastrskih enot, vključno s kakovostjo tal in uporabo parcel kot ornih zemljišč, travinja, gozda ali drugih območij.

(156) V poročilu družbe Domus je navedeno, da je skupna kakovost sredstev na lestvici A, B in C, od katerih je A najvišja, C pa najnižja, B–.

(157) V poročilu so izpostavljeni štirje pozitivni dejavniki (velik sklop poljskih blokov na enem območju; orna zemljišča se obdelujejo, travinje pa se ohranja; orna zemljišča in travinje so upravičeni do pomoči SKP; zemljiške katastrske enote večinoma mejijo na javno cesto) in en negativen dejavnik (nekatere katastrske enote imajo slabšo kakovost tal).

(158) V poročilu družbe Domus so bili pri oceni prodajne vrednosti zemljišča uporabljene referenčne transakcije. Za primerjavo referenčnih transakcij z vrednotenimi sredstvi so bile podrobno analizirane nekatere značilnosti, referenčne transakcije pa so bile ustrezno prilagojene. Namen prilagoditve je bil oceniti, koliko razlika v parametru vrednotenega sredstva spremeni tržno vrednost referenčne transakcije.

(159) V oceni iz poročila družbe Domus so navedeni naslednji elementi: čas transakcije, učinek obsega (velikost površine), delež orne površine, kompaktnost, rodovitnost tal, stanje ornih zemljišč, predvideni namen, upravičenost do podpore SKP, dostop.

2.5.9.3 Informacije o kakovosti zemljišč na podlagi podatkov odbora za zemljišča

(160) Ministrstvo za podeželje je 6. februarja 2023 z dopisom z dne 3. februarja 2023 Komisiji predložilo podatke o razvrstitvi zemljišč, oddanih v zakup družbi Tartu Agro AS, ter zemljišč v okrožju Tartu in Estoniji po kakovosti.

(161) Estonski organi so pojasnili, da je rodovitnost tal kmetijskih zemljišč odvisna tudi od številnih drugih pomembnih dejavnikov, vendar je bil razvrstitev tal po kakovosti – kot ocena njihovih dolgoročnih značilnosti – kazalnik, ki ga je mogoče izmeriti.

(162) Navedeni podatki kažejo, da je tehtana povprečna razvrstitev kmetijskih zemljišč, ki jih je oddal v zakup odbor za zemljišča, nekoliko boljša (44 točk) od povprečne razvrstitve v Estoniji (41 točk) in da tehtana povprečna razvrstitev kmetijskih zemljišč, oddanih v zakup v okrožju Tartu, znaša 45 točk.

(163) Kar zadeva kmetijska zemljišča, oddana v zakup družbi Tartu Agro AS, tehtano povprečje razvrstitve znaša 47 točk z razponom od 32 do 62 točk.

3. PRIPOMBE ESTONIJE IN ZAINTERESIRANIH STRANI PRED SODBO SPLOŠNEGA SODIŠČA

3.1 Pripombe Estonije pred sodbo Splošnega sodišča

(164) Stališče Estonije se je spremenilo, saj so se argumenti, predstavljeni pred sodbo Splošnega sodišča in po njej, precej razlikovali, zlasti glede obstoja pomoči (glej uvodni izjavi 184 in 216). Estonija svojih prejšnjih trditev ni uradno umaknila, zato jih je Komisija prav tako predstavila.

(165) Estonija je pred sodbo Splošnega sodišča v zvezi z razpisnim postopkom navedla, da se je med razpisnim postopkom upoštevalo nacionalno pravo, ki je veljalo ob podpisu pogodbe.

(166) V zvezi s preglednostjo in nediskriminacijo so estonski organi pojasnili, da je bila družba Aiu Põllumajanduse OÜ izključena iz pogajanj, ker ni izpolnjevala zahtev iz obvestila o razpisu (glej uvodni izjavi 52 in 53).

(167) Natančneje, vloga družbe ni vključevala odločitve odbora družbe o sodelovanju pri razpisu in potrdila o registraciji družbe v poslovnem registru, ki bi dokazovalo njeno pravno sposobnost. Dejstvo, da je bila predložitev teh dokumentov obvezna, je bilo jasno razvidno iz odstavkov 32 in 55 predpisov. Zadevni dokumenti so bili potrebni za to, da se je lahko organ, ki je izvajal razpis, prepričal, da podjetje dejansko obstaja in da je bila oseba, ki je predložila ponudbo, pooblaščena za zastopanje pravnega subjekta.

(168) Družba Aiu Põllumajanduse OÜ navedenih informacij ni predložila, zato jo je moralo ministrstvo v skladu z odstavkom 33 predpisov izključiti iz razpisnega postopka. Estonski organi trdijo, da zato pri razpisnem postopku ni bilo diskriminacije in pomanjkanja preglednosti.

(169) Glede poslovnega načrta so estonski organi pojasnili, da leta 2000 ni bilo posebnih zahtev v zvezi s tem, vendar je bilo običajno, da je poslovni načrt vključeval opis poslovne zamisli, vire, finančne napovedi (vključno z analizo stroškov in koristi), oceno tveganja itd. Poslovni načrt je bil potreben za oceno ponudnikove vizije in možnosti za uporabo kmetijskih zemljišč, vključno s shranjevanjem nacionalne zaloge semen in razmnoževanjem sort semen z velikim donosom v skladu s standardi OECD.

(170) Po trditvah estonskih organov je poslovni načrt družbe Tartu Agro AS vseboval informacije, potrebne za sprejetje odločitev.

(171) Družba Aiu Põllumajanduse OÜ v svojem poslovnem načrtu ni pojasnila, kako naj bi podjetje uresničilo svojo vizijo. V poročilu ocenjevalnega odbora je navedeno: „Predloženi poslovni načrt ne izpolnjuje zahtev; ne vključuje nikakršne analize ali načrtovanja. Ponujena najemnina znaša 200 EEK/ha, vendar ni jasno, kako bo zagotovljeno plačilo najemnine.“ Estonski organi so zato sklenili, da ni gotovosti, da bo lahko družba Aiu Põllumajanduse OÜ na podlagi svojega poslovnega položaja, izkušenj in zmogljivosti plačevala najemnino, ki jo je ponudila, med celotnim trajanjem pogodbe o zakupu. Poleg tega ni bilo jasno, kako bi lahko družba Aiu Põllumajanduse OÜ zagotovila, da bodo zahteve iz obvestila o razpisu izpolnjene.

(172) V zvezi z vprašanjem brezpogojnosti razpisa so estonski organi trdili, da odločitev o določitvi dodatne zahteve v razpisu (uvodna izjava 44), v skladu s katero je bilo treba nadaljevati dejavnost kmetijske proizvodnje družbe Tartu Agro AS, ni bila pogojna. Pogoj glede nadaljevanja dejavnosti kmetijske proizvodnje družbe Tartu Agro AS v obvestilu o razpisnem postopku ni bil določen zaradi dejavnosti družbe Tartu Agro AS kot podjetja, ampak je bil povezan s kmetijsko proizvodnjo družbe Tartu Agro AS, in sicer potrebo po razmnoževanju posameznih sort semen z velikim donosom, ki izpolnjujejo standarde OECD, in njihovem shranjevanju za nacionalno zalogo semen ter povezano obveznostjo. Zato je bila po trditvah estonskih organov zahteva objektivno utemeljena.

(173) Estonski organi trdijo še, da je bila zahteva za razmnoževanje in shranjevanje semen objektivna ter je vsem zainteresiranim stranem omogočala, da sodelujejo v razpisu. Za udeležence v razpisu ni bila predpisana specifična metoda. Nasprotno, namen je bil zagotoviti, da lahko v razpisu sodeluje čim širši nabor kmetijskih gospodarstev. Zato ministrstvo ni določilo nobenih časovnih ali prostorskih omejitev za izpolnitev zahteve po nadaljevanju kmetijske proizvodnje, vsaka stran, zainteresirana za sodelovanje v razpisu, pa se je lahko sama odločila, kako bo izpolnila obveznost razmnoževanja in shranjevanja zadevnih sort semen.

(174) Prvotno je bila ta zahteva za razmnoževanje semen, ki izpolnjujejo standarde OECD, in njihovo shranjevanje za nacionalno zalogo semen uvedena na podlagi odloka št. 55 ministra za kmetijstvo z dne 30. aprila 1997. V skladu s tem odlokom je bila obveznost razmnoževanja in shranjevanja semen naložena predhodniku družbe Tartu Agro AS, tj. državnemu kmetijskemu gospodarstvu okrožja Tartu.

(175) Estonski organi so na podlagi navedenega menili, da je bil razpisni postopek izveden pregledno, nediskriminatorno in brezpogojno.

(176) Estonski organi so tudi trdili, da je vrednost zakupnine ustrezala tržni vrednosti, in sicer iz razlogov, opisanih v nadaljevanju. Prvič, v sklepu o začetku postopka ni bila pravilno upoštevana kakovost zemljišč, saj vsaj 12,34 % zemljišč, oddanih v zakup, ni bilo primernih za kmetijsko proizvodnjo. Natančneje, zemljišča v skupni velikosti 377,92 ha zajemajo (i) 42,4 ha gozdnih zemljišč; (ii) 260,5 ha trajnega travinja (in sicer *poplavno območje Emajõgi* (naravno travinje)) in (iii) 75,02 ha cest, poti in jarkov med katastrskimi enotami. Poleg tega zajemajo še ceste, poti in jarke v katastrskih enotah, katerih skupna površina je bila izmerjena.

(177) Drugič, v času razpisa je bila za kmetijske proizvajalce v Estoniji značilna zelo majhna ekonomska zmogljivost. Po podatkih iz leta 2001 je povprečna velikost kmetijskega gospodarstva znašala 15,6 ha. Gospodarstev, večjih od 2 000 ha, je bilo skupno 24, samo osem od njih pa jih je bilo primerljivih s subjektom razpisa, saj je njihova kmetijska površina v uporabi presegala 3 000 ha. Zato je bilo število kmetijskih proizvajalcev, ki so izrazili zanimanje za zakup več kot 3 000 ha kmetijskih zemljišč, ki jih je treba uporabljati za predvideni namen, so bili pripravljeni sprejeti tveganje in so imeli ustrezno zmogljivost za to, zelo majhno.

(178) Tretjič, možna višina najemnine je omejena tudi zaradi neobstoja trga zemljišč za zakup. Ob podpisu pogodbe o zakupu so se zemljišča na splošno oddajala v uporabo brezplačno, da bi se preprečilo njihovo opuščanje. Zato je moralo biti ministrstvo pri določanju zahtev razumno in prilagodljivo.

(179) Četrtič, estonski organi so trdili, da bi bilo treba finančne obveznosti šteti za prihodke ministrstva od najemnin.

(180) V zvezi s tem so estonski organi poudarili, da naložbe v sistem za izboljšanje zemljišč niso predmet proste presoje, ampak se zahtevajo v skladu s pogodbo o zakupu in zakonodajo. V skladu z oddelkom 16(1) takrat veljavnega zakona o izboljšanju zemljišč (*Maaparandusseadus*) ([27]) je za lastnika zemljišč, ki je v tem primeru država, veljala obveznost obnovitve sistema za izboljšanje zemljišč. Vendar je morala družba Tartu Agro AS v skladu s pogodbo o zakupu tudi vzdrževati bistvene dele in pritikline zemljišča v zakupu v stanju, ki ustreza dobremu upravljanju, in jih po potrebi zamenjati. Estonski organi so v zvezi s tem trdili, da bi bilo v interesu vsakega zasebnega vlagatelja, da navedene obveznosti in tveganje prenese na zakupnika, ne glede na to, pod kakšnimi tržnimi pogoji zasebni vlagatelj posluje.

(181) Na podlagi tega so estonski organi trdili, da bi se morale poleg najemnine, ki se plača v skladu s pogodbo o zakupu, tudi te naložbe v sistem za izboljšanje zemljišč šteti za del prihodkov ministrstva od najemnin in upoštevati pri oceni, ali je pogodba o zakupu v skladu s tržnimi pogoji.

(182) V zvezi z odhodki za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal so estonski organi trdili, da so bili ti nujni za zagotovitev, da se dalj časa ohrani uporabnost kmetijskih zemljišč. Brez take porabe bi se kakovost in ekonomska vrednost kmetijskih zemljišč v zakupu zmanjšali. Dejstvo, da se je zaradi porabe družbe Tartu Agro AS za izboljšanje uravnoteženosti hranil v tleh rodovitnost tal stabilizirala, potrjuje center za raziskave v kmetijstvu. Zato je bila sklenitev pogodbe o zakupu v tej obliki za državo donosna in potrebna. Obveznosti zakupnika so pomenile, da državi ni bilo treba sami kriti stroškov, temveč jih je lahko poleg najemnine prenesla na družbo Tartu Agro AS.

(183) Kar zadeva plačilo davkov, mora zemljiški davek v skladu z oddelkoma 3 in 10 zakona o zemljiškem davku (*Maamaksuseadus*) ([28]) plačati lastnik ali uporabnik zemljišča. Uporabnik zemljišča bi moral plačati davek, če zemljišče ni bilo znova registrirano v skladu s postopkom, določenim z zakonom o zemljiški reformi (*Maareformi seadus*). V skladu z navedenimi določbami bi morala zemljiški davek plačati država.

(184) Estonski organi so zato menili, da bi bila najemnina skupaj z obsegom drugih finančnih obveznosti v skladu s tržnimi pogoji, saj je bila najmanj primerljiva s primerljivo najemnino na zadevnem trgu ali višja.

(185) Po trditvah estonskih organov je ministrstvo želelo z oddajo zemljišč v zakup ustvariti najvišje možne prihodke.

(186) Estonski organi so menili še, da odločitev o podpisu prvotne pogodbe o zakupu z družbo Tartu Agro AS po zaključku razpisa ni bila selektivna, saj je bila družba Tartu Agro AS izbrana pregledno, nediskriminatorno in brezpogojno. Država je pri tem izbirnem postopku ravnala v skladu z logiko, s potrebno skrbnostjo in v skladu z nacionalno zakonodajo, ki je veljala ob izvedbi razpisnega postopka. Poleg tega se estonski organi niso strinjali z oceno Komisije iz sklepa o začetku postopka, tj. da lahko ukrepi izkrivljajo konkurenco in vplivajo na trgovino med državami članicami. Trdili so, da je zgolj hipotetično, da bi ukrepi lahko izkrivljali konkurenco in vplivali na trgovino med državami članicami, Komisija pa ni pojasnila vpliva pogodbe o zakupu niti tega, kako konkretno izkrivlja konkurenco in vpliva na trgovino. Zato ni mogoče izključiti, da je možnost, da pogodba o zakupu izkrivlja konkurenco in vpliva na trgovino med državami članicami, zgolj hipotetična.

([27]) Zakon o izboljšanju zemljišč, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) Zakon o zemljiškem davku, RT I 1996, 41, 797.

3.2 Pripombe družbe Tartu Agro AS pred sodbo Splošnega sodišča

(187) Družba Tartu Agro AS je pri svojem stališču vztrajala pred sodbo Splošnega sodišča in po njej ter ga dopolnila z dodatnimi argumenti.

(188) Družba Tartu Agro AS je trdila, da ji estonska vlada leta 2000 ni zagotovila nezakonite državne pomoči, saj je menila, da ji na podlagi pogodbe o zakupu nikoli ni bila podeljena nikakršna gospodarska prednost.

(189) Po trditvah družbe Tartu Agro AS je bila pogodba o zakupu sklenjena na podlagi konkurenčnega, preglednega, nediskriminatornega in brezpogojnega razpisnega postopka v skladu z zakonodajo, ki je veljala ob podpisu.

(190) V zvezi z vprašanjem, ali je bil razpis za zakup zemljišča brezpogojen, se je družba Tartu Agro AS sklicevala na pomen zagotavljanja, da je imela družba proizvodna sredstva v obliki kmetijskih zemljišč pred privatizacijo leta 2001. V nasprotnem primeru ne bi nihče želel kupiti delnic družbe Tartu Agro AS, zato bi se njihova vrednost zmanjšala na nič. V tem primeru država ne bi bila zasebni vlagatelj, ki ravna v skladu z načeli tržnega gospodarstva. Da bi zakup vplival na prodajo delnic in da bi se zanje dosegla najvišja možna cena, je bilo torej treba pri oddaji zemljišč v zakup določiti pogoj, da se kmetijske dejavnosti družbe Tartu Agro AS nadaljujejo. Po trditvah družbe Tartu Agro AS je bil ta pogoj določen v razpisu v dovolj odprti obliki, da so lahko vsi ponudniki predložili svojo vizijo o tem, kako ga izpolniti.

(191) Družba Tartu Agro AS je pojasnila še, da je bila družba strateško pomembna za estonsko vlado ([29]), saj je bilo določena za semenarno ter ustanovo za usposabljanje in preskušanje za ministrstvo.

(192) Družba Tartu Agro AS je trdila, da pogodbenici, ki sta podpisali pogodbo o zakupu, te ne moreta enostransko spremeniti ali od nje odstopiti, tudi če se tržni pogoji med veljavnostjo pogodbe spremenijo. To jima preprečuje estonski zakon o pogodbah (oddelek 8(2) zakona o obligacijskih razmerjih ([30])), v katerem je navedeno, da so pogodbe za pogodbenice zavezujoče. Zato pogodbenici pogodbe o zakupu ne moreta stalno prilagajati dolgoročne pogodbe tržnim pogojem (glej uvodno izjavo 402).

(193) Družba Tartu Agro AS je trdila še, da so najemnina in dodatne obveznosti zakupnika medsebojno in neločljivo povezane ter jih je treba obravnavati kot en sam združen dejanski prihodek od najemnin. Država je ob naložitvi obveznosti izvedbe naložb za ohranjanje vrednosti zemljišč v zakupu in rodovitnosti tal na njih ravnala kot preudaren lastnik. Po trditvah družbe Tartu Agro AS je država to storila, da bi zagotovila dolgoročno zvišanje vrednosti zemljišč, kar kaže, da je ravnala v skladu z načelom vlagatelja v tržnem gospodarstvu.

(194) Kar zadeva davke, mora zemljiški davek v skladu z oddelkom 8(1) zakona o zemljiškem davku ([31]) plačati lastnik zemljišča, razen če se lastnik in zakupnik ne dogovorita drugače.

(195) Družba Tartu Agro AS je nadalje trdila, da precejšnjega deleža zemljišč v zakupu ni bilo mogoče uporabljati za kmetijsko proizvodnjo. V zvezi s tem se je sklicevala na poročilo družbe Uus Maa, v katerem je navedeno, da je bilo le 2 833,60 ha zemljišč v zakupu ornih. Preostala zemljišča so obsegala 116,58 ha naravnega travinja, 44,06 ha gozdov, 0,3 ha mirnega prometnega območja in 76,33 ha drugih zemljišč (na primer cest in jarkov ter poplavljenih zemljišč). Dodatnih približno 283 ha ornih zemljišč je bilo trajno travinje, ki se ne more uporabljati za kmetijsko proizvodnjo in za katero družba Tartu Agro AS ni prejela plačil v okviru kmetijske podpore, vendar ga je bilo treba po zakonodaji ohranjati. Za predvideni namen se je torej uporabljalo samo 2 550,60 ha od 3 061,9 ha oziroma 83,3 % zemljišč v zakupu. Preostalega 16,7 % zemljišč v zakupu se ni uporabljalo za kmetijsko proizvodnjo. Družba Tartu Agro AS je na podlagi tega trdila, da je dejanska najemnina na hektar za 16,7 % višja od pogodbene najemnine.

([29]) Estonski organi niso potrdili trditve v zvezi s strateškim pomenom družbe Tartu Agro AS za estonsko vlado. Vendar je Estonija potrdila pomen ohranjanja kmetijske proizvodnje na zemljiščih v zakupu (glej pripombe Estonije pred sodbo Splošnega sodišča – oddelek 3.1). Obveznost nadaljevanja kmetijske proizvodnje je bila določena tudi v uradnem obvestilu o razpisu (glej uvodno izjavo 43).

([30]) Zakon o obligacijskih razmerjih, RT I, 31.12.2016, 7, na voljo na spletnem naslovu: www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([31]) Zakon o zemljiškem davku, RT I, 10. november 2016, 10, na voljo na spletnem mestu: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(196) Neto najemnina, določena v pogodbi o zakupu, se je v prvih 16 letih veljavnosti pogodbe zvišala za več kot […]-krat (z […] EUR/ha na […] EUR/ha), medtem ko je iz poročila družbe Uus Maa razvidno, da se je tržna cena zviševala počasneje (za desetkrat). Družba Tartu Agro AS je trdila še, da primerjava te pogodbe s pogodbami o zakupu, katerih obseg je manjši, trajanje pa krajše, ni ustrezna, saj so želje zakupnika in zakupodajalca, s tem pa tudi ravnovesje pogodbenih obveznosti na podlagi takih pogodb, precej drugačne kot v primeru zadevne pogodbe o zakupu.

3.3 Pripombe pritožnika pred sodbo Splošnega sodišča

(197) Pritožnik je informacije predložil šele pred sodbo Splošnega sodišča.

(198) V zvezi z razpisnimi postopki je pritožnik opozoril na dejstvo, da v pogojih razpisa niso bile navedene obveznosti, kot so plačilo zemljiškega davka, letne naložbe v sistem za izboljšanje zemljišč ter odhodki za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal (v nadaljnjem besedilu: druge obveznosti).

(199) V zvezi z odhodki, povezanimi z obveznostmi vzdrževanja zemljišč in povečanja kakovosti tal je pritožnik trdil, da je ministrstvo priznalo, da ni preverilo, ali je družba Tartu Agro AS izpolnila navedene obveznosti iz uvodne izjave 225. Pritožnik je na splošno menil, da se druge obveznosti ne bi smele upoštevati pri oceni višine najemnine.

(200) V zvezi z velikostjo zakupljene površine je pritožnik trdil, da je leta 2016 točna velikost predmeta pogodbe o zakupu po podatkih geoportala odbora za zemljišča znašala 3 053,59 ha.

(201) Razlika v primerjavi s površino, navedeno v pogodbi o zakupu, je posledica dejstva, da je ministrstvo znova parceliralo in znova registriralo nekatere parcele, vendar te spremembe še niso bile vključene v pogodbo o zakupu. Celotno zemljišče zajema 2 831,55 ha (92,73 %) izključno ornih zemljišč in 1 033,00 ha naravnega travinja, s katerim se gospodari. Samo ena parcela, velika 26,60 ha, je neposredno izključena iz kmetijske uporabe, ker 90 % njene površine pokriva gozd. Pritožnik je navedel, da je ministrstvo družbi Tartu Agro AS podelilo tudi letno dovoljenje za les za gospodarjenje z navedenim gozdom.

(202) „Druga zemljišča“ obsegajo samo 3,02 % zemljišč v zakupu. To zajema vse povezovalne ceste in obcestne površine, jarke, neobdelane robove polj, zelene površine in kupe kamenja na poljih, mostove, nasipe, prepuste za deževnico, močvirnate površine itd. Poleg tega je družba Tartu Agro AS svojim zaposlenim dovolila, da uporabljajo rob ene parcele kot območje za vrtove in rastlinjake. Zato skupna površina kmetijskih zemljišč, primernih za gospodarsko uporabo, ki so predmet pogodbe o zakupu, znaša 2 934,85 ha (96,11 %). Pritožnik na podlagi navedenega izpodbija stališče ministrstva, da je do 12 % predmeta zakupa izključenih iz kmetijske uporabe.

(203) Podatki spletnega zemljevida estonskega odbora za kmetijske registre in informacije kažejo, da je družba Tartu Agro AS predložila vloge za kmetijsko podporo EU za območje v velikosti 2 900,81 ha oziroma 95 % zemljišč v zakupu. Navedene vloge se nanašajo na enotna plačila na površino, plačila za kmetijske prakse, ki ugodno vplivajo na podnebje in okolje, ter podporo za okolju prijazno proizvodnjo.

(204) Po trditvah pritožnika je družba Tartu Agro AS prejela tudi druge dodatne prihodke od zemljišč. Informacije, ki jih je pritožnik pridobil od ministrstva, kažejo, da so bila družbi Tartu Agro AS v obdobju 2000–2015 podeljena dovoljenja za približno 5 000 m^3 lesa (breza, smreka, bor, trepetlika in jelša).

(205) Podatki centra za zasebne gozdove (*SA Erametsakeskus*) ([32]) kažejo, da je tržna cena lesa v Estoniji v obdobju 2004–2016 nihala, kot sledi: cena hlodov breze, bora in smreke se je gibala med 58 in 83 EUR/m^3, cena hlodov jelše in trepetlike se je gibala med 29 in 46 EUR/m^3, cena lesa za ogrevanje pa med 16 in 31 EUR/m^3. V tistem času je center za gospodarjenje z državnimi gozdovi ([33]) prodajal les iz državnih gozdov po povprečni ceni od 42 do 46 EUR/m^3. Pritožnik na podlagi teh informacij meni, da je družba Tartu Agro AS v obdobju 2000–2016 prejela prihodke od lesa v višini med 210 000 EUR in 230 000 EUR.

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

(206) Pritožnik se sklicuje tudi na podatke odbora za zemljišča, po katerih so dejanske zakupnine višje od zakupnin iz poročila družbe Uus Maa, saj je leta 2015 povprečna najemnina za zemljišče v okrožju Tartu znašala približno 200 EUR/ha ([34]).

(207) Pritožnik je opozoril na dejstvo, da je bila družba Tartu Agro AS v času razpisnih postopkov pravna oseba zasebnega prava v 100-odstotni lasti države, ki je bila tudi lastnik zemljišč v zakupu.

(208) Ministrstvo je bilo imenovano za organ za prodajo obeh sredstev, kar pomeni, da je bilanca ministrstva vključevala 100 % delnic družbe Tartu Agro AS in zemljišča v zakupu. V okviru razpisa se je torej pravzaprav pogajalo samo s sabo.

(209) Pritožnik je dodal, da poslovni načrt, ki ga je v okviru razpisa predložila družba Tartu Agro AS, kaže, da je bilo po mnenju družbe največje tveganje povezano z glavnim proizvodnim sredstvom, tj. zemljišči. Če bi zemljišča postala last drugega lastnika ali zakupnika, družba ne bi mogla nadaljevati svojih dejavnosti kmetijske proizvodnje. Po trditvah pritožnika to pojasnjuje, zakaj je razpis vključeval pogoj, v skladu s katerim se je morala kmetijska proizvodnja družbe Tartu Agro AS nadaljevati. V bistvu je bil cilj razpisa skleniti pogodbo o zakupu z navedeno družbo.

4. PRIPOMBE ESTONIJE IN ZAINTERESIRANIH STRANI PO SODBI SPLOŠNEGA SODIŠČA

4.1 Pripombe Estonije po sodbi Splošnega sodišča

(210) Ministrstvo je po sodbi Splošnega sodišča pojasnilo, da je družbi Tartu Agro AS predlagalo zvišanje najemnine, česar zakupnik ni sprejel. Pojasnilo je tudi, da je pri izračunu najemnine od leta 2023 predlagalo regionalno povprečno ceno. Ministrstvo meni, da je najemnino treba zvišati, vendar je pogodbo o zakupu v skladu z njeno točko 13 mogoče spremeniti v zelo omejenih primerih.

(211) Estonski organi pojasnjujejo, da kljub razlikam med zemljišči, zajetimi v pogodbi o zakupu, in zemljišči, ki jih oddaja odbor za zemljišča, kar zadeva obseg in trajanje pogodb o zakupu, menijo, da je metoda, ki jo je uporabil odbor za zemljišča, primerljiva z metodo iz odstavka 84, točka (ii), Obvestila Komisije o pojmu državne pomoči po členu 107(1) PDEU ([35]).

(212) Estonski organi so 6. februarja 2023 umaknili predložitev poročila družbe Pindi Kinnisvara. Pojasnili so, da je poročilo naročil predstavnik družbe Tartu Agro AS in da na podlagi njegovega splošnega besedila ni mogoče sklepati o referenčnih cenah. Poročilo se sklicuje na razgovore, metodologija, vključno z vzorcem, na podlagi katerega so bile sprejete ugotovitve, pa ni znana, prav tako ni znano obdobje, ki ga poročilo zajema.

(213) Kar zadeva podatke statističnega urada, so estonski organi pojasnili, da so do leta 2020 ti podatki vključevali tudi zemljišča, ki so bila v najem oddana brezplačno ali za katera je bil sklenjen dogovor o plačilu le zemljiškega davka. Podatki zajemajo transakcije med povezanimi strankami, ki ne odražajo nujno tržne cene v skladu s standardno prakso. Vključujejo med drugim primere, ko kmetija, ki je podjetje, od kmeta ali drugih družinskih članov najame zemljišče brezplačno ali po ceni, nižji od tržne. Od leta 2021 so iz podatkov izključeni tudi zakupi zemljišč, za katere je bil kot najemnina plačan le zemljiški davek.

(214) Poleg tega so estonski organi opozorili, da metoda statističnega urada v zvezi s kmetijsko pomočjo, vezano na površino, vključuje tudi podatke, ki zajemajo dve ločeni praksi. V nekaterih pogodbah o zakupu je bila pravica do vložitve zahtevka za kmetijsko pomoč, vezano na površino, prenesena na zakupnika, v drugih primerih pa lahko za pomoč zaprosi lastnik zemljišča. Če ima zakupnik pravico zaprositi za pomoč, vezano na površino, je dogovorjena najemnina običajno nižja.

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

(215) Estonski organi so pojasnili tudi, da se ne strinjajo s trditvijo družbe Tartu Agro AS (glej uvodno izjavo 195), da bi bilo treba upoštevati le delež ornih zemljišč. Ministrstvo ugotavlja, da predmet pogodbe o zakupu niso kmetijske parcele, ampak zemljišča. Poleg tega ugotavlja, da uporaba pomoči, vezane na površino, v okviru ukrepov SKP za nekmetijska zemljišča ni upravičena in da se naravno travinje šteje za kmetijsko površino v skladu s členom 4(3), točka (c), Uredbe (EU) 2021/2115 Evropskega parlamenta in Sveta ([36]). Meni, da je treba zemljišča, določena kot kmetijska zemljišča v okviru postopka pomoči in plačil, vezanih na površino, šteti za kmetijska zemljišča.

(216) Poleg tega ministrstvo ugotavlja, da:

(a) je zemljišče v zakupu na logistično dobri lokaciji ob mestu Tartu in je lahko dostopno;

(b) so najemnine v okrožju Tartu višje od povprečnih najemnin za kmetijska zemljišča v Estoniji;

(c) je v poročilu družbe Domus med drugim navedeno, da pogoji pogodbe o zakupu ne ustrezajo tržnim pogojem, ker je najemnina znatno nižja od ravni tržne cene;

(d) po njegovem mnenju glede na nadpovprečno boniteto zemljišč v zakupu, dobro dostopnost zemljišč in druge dejavnike, zaradi katerih so najemnine v okrožju Tartu višje od estonskega povprečja, uporaba povprečnih razponov za najemnino, kot so določeni v poročilu družbe Uus Maa, ni upravičena, in

(e) je trditev družbe Tartu Agro AS, da bi bilo treba od najnižjih najemnin v poročilu družbe Uus Maa odšteti 20 %, glede na zgornje točke neutemeljena.

4.2 Pripombe družbe Tartu Agro AS po sodbi Splošnega sodišča

(217) Družba Tartu Agro AS trdi, da je bila pogodba o zakupu sklenjena na podlagi konkurenčnega, preglednega, nediskriminatornega in brezpogojnega razpisnega postopka v skladu z zakonodajo, ki je veljala ob podpisu. Druga možnost je, da je bila pogodba o zakupu sklenjena v okviru priprav na privatizacijo, da bi se čim bolj povečal prihodek od prodaje delnic družbe Tartu Agro AS ali da bi se družbi Tartu Agro AS izplačalo nadomestilo za javne storitve.

(218) Družba Tartu Agro AS trdi, da ji estonska vlada leta 2000 ni zagotovila nezakonite državne pomoči, saj meni, da ji na podlagi pogodbe o zakupu nikoli ni bila podeljena nikakršna gospodarska prednost. Podredno trdi, da je bila s prodajo delnic družbe Tartu Agro AS in združitvijo odpravljena morebitna gospodarska prednost, povezana s pogodbo o zakupu.

(219) Poleg tega družba Tartu Agro AS trdi, da je morebitna državna pomoč izvzeta in združljiva z notranjim trgom.

(220) Nazadnje, družba Tartu Agro AS trdi, da bi bilo morebitno vračilo pomoči v nasprotju z načeloma legitimnih pričakovanj in pravne varnosti ali izključeno bodisi zaradi časa, ki je pretekel med prvim ukrepom Komisije in končnim sklepom, bodisi zaradi člena 17 Uredbe (EU) 2015/1589 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 108 PDEU.

(221) Družba Tartu Agro AS trdi, da pogodba o zakupu ni nikoli zagotavljala gospodarske prednosti iz razlogov, opisanih v nadaljevanju:

(a) Estonija leta 2000 ni bila država članica EU in v Estoniji ni bila odobrena kmetijska podpora, vrednost kmetijskih zemljišč in zakupnine zanje pa so bile nizke;

([36]) Uredba (EU) 2021/2115 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 2. decembra 2021 o določitvi pravil o podpori za strateške načrte, ki jih pripravijo države članice v okviru skupne kmetijske politike (strateški načrti SKP) in se financirajo iz Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP), ter o razveljavitvi uredb (EU) št. 1305/2013 in (EU) št. 1307/2013 (UL L 435, 6.12.2021, str. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

(b) na zemljiščih v zakupu so bile potrebne naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč in precejšnje naložbe so bile potrebne za zamenjavo amortiziranih in poškodovanih odvodnih kanalov, zato družba Tartu Agro AS trdi, da je v sisteme za izboljšanje zemljišč v povprečju vložila […] EUR na leto;

(c) Estonija ni bila pripravljena vlagati v sisteme za izboljšanje zemljišč in je zato zemljišče oddala v zakup za 25 let;

(d) naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč koristijo lastniku zemljišča;

(e) zakupnik je moral v skladu s pogodbo o zakupu izvesti naložbe iz uvodne izjave 68, točka (a), ki bi jih bilo treba šteti za del plačila najemnine;

(f) pogodba o zakupu je vključevala obveznost zakupnika, da plača določene letne stroške iz uvodne izjave 68, točka (b), ki bi jih bilo treba šteti za del plačila najemnine, in

(g) zaradi pogodbene obveznosti glede naložb, letnih stroškov in drugih naložb se s pogodbo o zakupu ni izboljšal finančni položaj družbe Tartu Agro AS.

(222) V zvezi s tržno ceno najema družba Tartu Agro AS ugotavlja, da:

(a) je v poročilu družbe Uus Maa navedeno, da je bila leta 2000 vrednost zemljišč nizka in da prihodnji pristop Estonije k EU ni bil predviden; zakupljena površina je na območjih, na katerih je potrebno stalno vzdrževanje sistemov za izboljšanje zemljišč;

(b) je v poročilu družbe Uus Maa navedeno, da pogodba o zakupu nikakor ni standardna v smislu trajanja in števila hektarjev;

(c) je v poročilu družbe AS Pindi Kinnisvara navedeno, da pogodbe o zakupu za kmetijska zemljišča zakupniku običajno ne nalagajo, da mora izvesti ciljno usmerjene naložbe;

(d) poročilo družbe Uus Maa ne vsebuje verodostojne ocene tržne cene, saj je v njem navedeno, da se lahko dejanske tržne najemnine razlikujejo za ±20 %;

(e) se v tržnih podatkih statističnega urada in odbora za zemljišča ne upoštevajo velikost zemljišč, njihova rodovitnosti in vrednost ter stroški/naložbe, vključeni v najemnino;

(f) je bil finančni učinek pogodbenih obveznosti za izboljšanje rodovitnosti tal, določenih v pogodbi o zakupu, znatno večji od takratnega estonskega povprečja;

(g) je pogodba o zakupu družbo Tartu Agro AS zavezovala k naložbam in stroškom vsaj v zneskih, navedenih v uvodni izjavi 68;

(h) primerjava zadevne pogodbe o zakupu s pogodbami o zakupu, katerih obseg je manjši, trajanje pa krajše, ni ustrezna, saj so želje zakupnika in zakupodajalca, s tem pa tudi ravnovesje pogodbenih obveznosti na podlagi takih pogodb, precej drugačne kot v primeru pogodbe o zakupu v tem primeru;

(i) je bila uporaba zemljišč v zakupu omejena na kmetijske namene.

(223) V zvezi z najemnino družba Tartu Agro AS trdi, da bi morale biti v plačilo najemnine vključene naslednje postavke:

(a) dogovorjena najemnina, kot je bila zvišana;

(b) obveznost glede letnih naložb v sisteme za izboljšanje zemljišč;

(c) obveznost glede letnih stroškov, povezanih z vzdrževanjem zemljišč in izboljšanjem rodovitnosti tal;

(d) dejanske naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč, ki so presegle zneske, določene v pogodbi o zakupu, in

(e) davki, povezani z zemljišči v zakupu.

(224) Kot je razvidno iz poročila družbe Uus Maa, je bila obveznost, da v obnovitev sistemov za izboljšanje zemljišč vloži najmanj […] EEK ([…] EUR) na leto, zakupniku naložena v času, ko take obveznosti niso bile običajne. Zato je to poleg najemnine za zakupnika pomenilo znatno obveznost. Za državo je bila ta obveznost očitno koristna in pomembna, zato je bila neizogibno povezana z najemnino.

(225) V zvezi z odhodki zakupnika za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal družba Tartu Agro AS trdi, da so bile navedene obveznosti pomembne za državo pri oddajanju zemljišč v zakup za daljše obdobje. Čeprav je izboljšanje rodovitnosti tal v interesu zakupnika, je koristno tudi za državo, saj se s tem poveča vrednost zemljišč. Odhodki družbe Tartu Agro AS zaradi teh obveznosti so znašali […] EEK ([…] EUR) na leto.

(226) V zvezi s privatizacijo družbe Tartu Agro AS in združitvijo družba Tartu Agro AS trdi, da:

(a) so si estonski organi prizadevali čim bolj povečati dobiček in so razpisni postopek za zakup zemljišč organizirali kot selektivni razpis, da bi zagotovili, da bo družba Tartu Agro AS nadaljevala svoje dejavnosti kmetijske proizvodnje in ohranila svojo vrednost, ki je bila odvisna od njene zmožnosti uporabe zemljišč v zakupu;

(b) je bila možnost družbe Tartu Agro AS, da uporablja zemljišča v zakupu, predpogoj za njene poslovne dejavnosti in vrednost;

(c) je v času privatizacije in združitve vrednost družbe Tartu Agro AS temeljila na vrednosti pogodbe o zakupu;

(d) se je zaradi morebitne neobičajne gospodarske prednosti, ustvarjene s pogodbo o zakupu, zvišala prodajna cena družbe Tartu Agro AS.

(227) Zato družba Tartu Agro AS trdi, da:

(a) je Estonija ravnala kot zasebni vlagatelj, saj je poskušala čim bolj povečati dobiček z oddajo zemljišča v zakup pod tržno ceno svojemu subjektu in nato prodajo delnic tega subjekta, ter

(b) je bila z nakupom delnic družbe Tartu Agro AS in njeno poznejšo združitvijo odpravljena morebitna gospodarska prednost, ki je bila ustvarjena s pogodbo o zakupu in vključena v ceno, ki jo je družba OÜ Tartland plačala za nakup družbe Tartu Agro AS, zato je družba Tartu Agro AS estonski državi vrnila prednost, ustvarjeno s pogodbo o zakupu.

(228) Družba Tartu Agro AS poleg tega trdi, da bi bila morebitna državna pomoč izvzeta in združljiva z notranjim trgom ali da bi pomenila pomoč *de minimis*, in sicer zaradi gospodarskih razmer, v katerih je bila sklenjena pogodba o zakupu, in dejstva, da je družba Tartu Agro AS delovala kot semenska baza v skladu z zahtevami OECD ter kot baza za usposabljanje in preskušanje za estonsko univerzo za biološke znanosti.

(229) Družba Tartu Agro AS pojasnjuje, da je strateško pomembna za estonsko vlado, saj je bila določena za semenarno ter ustanovo za usposabljanje in preskušanje za ministrstvo. V okviru tega se je Svet OECD v zvezi s shemami za semena 13. oktobra 1997 odločil, da vključi Estonijo v sheme OECD za semena, pri čemer je bila družba Tartu Agro AS vključena v sistem OECD za pridelavo semen. Zato je imela družba Tartu Agro AS pomembno vlogo kot semenarna, ki zagotavlja razmnoževanje certificiranih semen in ohranja nacionalno zalogo semen.

(230) Družba Tartu Agro AS deluje tudi kot ustanova za usposabljanje in preskušanje za estonsko univerzo za biološke znanosti na področju veterinarske medicine, živinoreje, genetike živali, vzreje živali in sodelovanja na področju varstva rastlin. Zato je pomembna za estonsko vlado pri izvajanju izobraževalnih ciljev.

(231) Družba Tartu Agro AS meni tudi, da statistični podatki odbora za zemljišča niso primerni za primerjavo z zadevnimi zemljišči v zakupu. Ti statistični podatki so posplošeni in ne upoštevajo posebnih značilnosti zadevnih zemljišč. Najemnina za orno zemljišče in kakovost tal sta odvisni tudi od dejavnikov, ki niso bili vključeni v analizo. Po navedbah družbe Tartu Agro AS odbor za zemljišča ne zagotavlja informacij o kakovosti zemljišč v zakupu, temveč navaja le tehtano povprečno kakovost kmetijskih zemljišč v zakupu, ne da bi opredelil ustrezno obdobje. Poleg tega pogodbe o zakupu odbora za zemljišča po vsebini niso primerljive z zadevno pogodbo, saj na splošno ne vključujejo dodatnih obveznosti za zakupnike, kot so tiste v zadevni pogodbi.

(232) Družba Tartu Agro AS nadalje trdi, da se v poročilu družbe Domus ne upošteva narava zemljišč, v zvezi s katerimi je bila sklenjena pogodba o zakupu. Ocena vrednosti iz poročila je namenjena izključno določitvi izklicne cene za dražbo ali prodajo/najem in ni primerna za uporabo v postopku v zvezi z državno pomočjo. V poročilu se ne poskuša izvesti naknadna ocena tržne cene za zadevno pogodbo o zakupu v času trajanja pogodbe. Poleg tega je eden od virov za oceno vrednosti, na katere se poročilo opira, podatkovna zbirka o transakcijah odbora za zemljišča, ki niso primerljive z zadevnimi zemljišči v zakupu.

5. OCENA UKREPOV

5.1 Upoštevni roki in obdobja za oceno obstoja državne pomoči

(233) Glede na to, da je bila pogodba o zakupu podpisana pred pristopom Estonije k Evropski uniji (16. novembra 2000) za obdobje 25 let in večkrat spremenjena, je treba najprej ugotoviti, kdaj je bila državna pomoč dodeljena in za katera obdobja.

(234) Nadzor nad državnimi pomočmi in pravni okvir EU za državne pomoči sta za Estonijo postala obvezna 1. maja 2004, tj. na datum pristopa Estonije k Evropski uniji (v nadaljnjem besedilu: pristop). Prvotna pogodba o zakupu je bila podpisana in se je začela izvajati pred pristopom Estonije k Evropski uniji, vendar glede na njeno trajanje pogodba, kakor je bila spremenjena, velja od takrat (uvodna izjava 55). Spremembe prvotne pogodbe o zakupu so bile dogovorjene po pristopu, pogodba o zakupu pa še vedno velja do leta 2025.

(235) V zvezi s trditvami družbe Tartu Agro AS iz uvodnih izjav 228, 229 in 230 Komisija priznava, da je bilo pred pristopom Estonije k EU v Estoniji malo zakupov ornih zemljišč ter da je bil prvotni namen družbe Tartu Agro AS (namesto povečanja dobička) gojenje semena in izvajanje raziskav (uvodna izjava 30), prvotna pogodba o zakupu in prodajna pogodba pa sta vključevali pogoje, katerih cilj je bil zagotoviti nadaljevanje kmetijskih dejavnosti in kakovost zemljišč v zakupu (uvodna izjava 44). Vendar Komisija ugotavlja, da vprašanje, ali je bila prvotna pogodba o zakupu združljiva z notranjim trgom na datum njenega podpisa ali na kateri koli drug datum pred pristopom Estonije k Evropski uniji, ne spada na področje uporabe tega postopka, saj se, kot je navedeno v uvodni izjavi 234, pravila o državni pomoči v Estoniji uporabljajo šele od njenega pristopa k Evropski uniji ([37]). Iz tega sledi, da mora obstoj domnevne prednosti temeljiti na značilnostih pogodbe na datum pristopa Estonije k Evropski uniji.

(236) Kar zadeva čas, ko je bila domnevna pomoč dodeljena družbi Tartu Agro AS, Komisija ugotavlja, da je bila prvotna pogodba o zakupu podpisana leta 2000, vendar so bili njeni pogoji od leta 2004 večkrat spremenjeni (uvodna izjava 28, točka (b), in uvodne izjave 75 do 82). Poleg tega se je v skladu s prvotno pogodbo o zakupu znesek najemnine preverjal enkrat letno, pogodba o zakupu pa je pod določenimi pogoji omogočala zvišanje najemnine. Prvotna pogodba o zakupu je vključevala zlasti možnost spremembe, kadar sprememba izhaja iz zakonodaje (uvodni izjavi 62 in 64). Zato plačila najemnine od leta 2004 ne pomenijo le izvrševanja pravic na podlagi prvotne pogodbe o zakupu.

(237) Iz tega sledi, da je bila pomoč dodeljena vsakič, ko je Estonija odstopala od običajnega tržnega ravnanja, kar se je zgodilo ob podpisu prvotne pogodbe o zakupu leta 2000 in njenem nespremenjenem stanju ob pristopu Estonije k Evropski uniji leta 2004, pa tudi, ko je bila najemnina ponovno izpogajana.

(238) Natančneje, po pristopu je bila pomoč dodeljena na naslednje datume:

(1) 14. januarja 2005 (uvodna izjava 77);

(2) 21. marca 2007 (uvodna izjava 78);

(3) 12. maja 2009, ko je dodatno zvišanje najemnine spremljala uvedba dodatnih obveznosti za družbo Tartu Agro AS (uvodna izjava 79).

(239) Nazadnje, po sprejetju prvotnega sklepa, v katerem je bilo ugotovljeno, da je Estonija družbi Tartu Agro AS nezakonito dodelila državno pomoč v nasprotju s členom 108(3) PDEU, je morala Estonija ukrepe odpraviti (glej uvodno izjavo 15). Zato je Estonija 29. decembra 2020 spremenila pogoje pogodbe o zakupu (glej uvodni izjavi 81 in 82), tako da je najemnino enostransko zvišala za nazaj. Od leta 2020 torej pogoji zakupa niso pogoji, o katerih sta se dogovorili pogodbenici, ampak tisti, ki izhajajo iz izvajanja prvotnega sklepa. Pogodba o zakupu, kakor je bila spremenjena zaradi uskladitve s prvotnim sklepom, ne spada na področje uporabe tega sklepa (glej uvodno izjavo 29).

([37]) Sodba Sodišča z dne 1. oktobra 2015, Electrabel SA in Dunamenti Erőmű Zrt/Evropska komisija, C-357/14 P, ECLI:EU:C:2015:642, točke 65, 66 in 67.

(240) Komisija ugotavlja, da obdobje, ki ga zajema ta sklep, traja od trenutka pristopa Estonije k Evropski uniji (1. maja 2004) do 31. decembra 2019.

5.2 **Obstoj pomoči – uporaba člena 107(1) PDEU**

(241) Člen 107(1) PDEU določa, da „[r]azen če Pogodbi ne določata drugače, je vsaka pomoč, ki jo dodeli država članica, ali kakršna koli vrsta pomoči iz državnih sredstev, ki izkrivlja ali bi lahko izkrivljala konkurenco z dajanjem prednosti posameznim podjetjem ali proizvodnji posameznega blaga, nezdružljiva z notranjim trgom, kolikor prizadene trgovino med državami članicami“.

(242) Da bi bil ukrep opredeljen kot pomoč v smislu navedene določbe, morajo biti torej izpolnjeni naslednji kumulativni pogoji: (i) ukrep mora biti mogoče pripisati državi in financirati se mora z državnimi sredstvi; (ii) določenim podjetjem mora dodeliti prednost; (iii) ta prednost mora biti selektivna ter (iv) ukrep izkrivlja ali bi lahko izkrivljal konkurenco in prizadene trgovino med državami članicami.

5.2.1 *Državna sredstva in pripisljivost*

(243) Za namene člena 107(1) PDEU država zajema vse organe državne uprave, od centralne države do upravne ravni. Lastnik zadevnih zemljišč je država (uvodna izjava 58), v zakup pa jih oddaja ministrstvo (uvodna izjava 32). Objava uradnega obvestila o razpisu za oddajo zemljišča v zakup (uvodna izjava 43) je temeljila na odločitvi javnega organa. Posledično sklenitev prvotne pogodbe, njena sprememba in uveljavljanje pravic države na podlagi te pogodbe prav tako temeljijo na dejanjih oseb ali organov, pooblaščenih za delovanje v imenu države. Zato je ukrepe mogoče pripisati državi, financirani pa so bili iz državnih sredstev, saj vsaka domnevna najemnina, dogovorjena pod tržnimi cenami, pomeni prenos državnih sredstev v obliki izpada prihodkov ([38]) ([39]),.

5.2.2 *Podjetje*

(244) Da bi ukrep pomenil državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU, mora dodeliti prednost podjetju. Podjetja so subjekti, ki opravljajo gospodarsko dejavnost, ne glede na njihov pravni status in način financiranja.

(245) Dejstvo, da je bila družba Tartu Agro AS v času uradnega obvestila o razpisu 6. julija 2000 (uvodni izjavi 43 in 48) delniška družba v državni lasti, ni pomembno, saj je pravni red Unije nevtralen glede lastninskopravne ureditve.

(246) Gospodarske dejavnosti so dejavnosti, ki zajemajo ponujanje blaga ali storitev na trgu. Upravičenec ukrepov je družba Tartu Agro AS, ki proizvaja in prodaja kmetijske proizvode (uvodna izjava 27). Zato je podjetje v smislu člena 107(1) PDEU. Privatizacija (uvodna izjava 70) ali poznejša združitev (uvodna izjava 74) nista vplivali na naravo upravičenca kot podjetja, saj se je po teh dogodkih nadaljevala ista gospodarska dejavnost. Prav tako dejstvo, da družba Tartu Agro AS deluje kot semenarna za estonsko vlado ter kot ustanova za usposabljanje in preskušanje za ministrstvo in estonsko univerzo za biološke znanosti (uvodni izjavi 228 in 229), ne postavlja pod vprašaj njene narave kot podjetja. Čeprav se lahko delovanje kot vladna semenarna ter kot ustanova za usposabljanje in preskušanje za univerzo v nekaterih okoliščinah šteje za negospodarske dejavnosti, ob oddaji zemljišč v zakup subjektu, ki opravlja gospodarske in domnevno negospodarske dejavnosti, prednost sama po sebi koristi obema vrstama dejavnosti. To pa zato, ker ni mogoče zagotoviti, da bi se deli zemljišč v zakupu uporabljali izključno za gospodarske ali negospodarske namene, in tudi če bi bilo to mogoče, s tem ne bi bilo izključeno tveganje navzkrižnega subvencioniranja. Glavna dejavnost družbe Tartu Agro AS je nedvomno gospodarska dejavnost, povezana s proizvodnjo in trženjem kmetijskih proizvodov (uvodni izjavi 27 in 284). Zato je bila družba Tartu Agro AS, upravičenka do ukrepov, podjetje v celotnem obdobju preiskave.

([38]) Sodba Sodišča z dne 16. maja 2000, Francoska republika/Ladbroke Racing Ltd in Komisija, C-83/98 P, ECLI:EU:C:2000:248, točka 50.
([39]) Glej tudi sodbo Splošnega sodišča z dne 28. oktobra 2015, Hammar Nordic Plugg AB/Evropska komisija, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, točka 112.

5.2.3 *Pojem prednosti*

(247) Prednost v smislu člena 107(1) PDEU je vsaka gospodarska korist, ki je podjetje ne bi moglo pridobiti pod običajnimi tržnimi pogoji ([40]), tj. brez posredovanja države ([41]). Da bi ukrep pomenil državno pomoč, mora upravičencu dodeliti prednosti, ki ga razbremenijo stroškov, ki bi jih običajno nosil upravičenec. Pojem „prednost“ za namene člena 107(1) PDEU ne zajema le pozitivnih dajatev, kot so subvencije, ampak tudi ukrepe, ki v različnih oblikah zmanjšujejo stroške, ki bi običajno bremenili proračun podjetja, ki je do teh ukrepov upravičeno ([42]).

(248) Za državno pomoč se štejejo ukrepi v kateri koli obliki, ki lahko neposredno ali posredno dajejo prednost podjetjem ali ki jih je treba obravnavati kot gospodarsko korist, ki je upravičeno podjetje v običajnih tržnih razmerah ne bi dobilo ([43]). Prednost je prisotna, kadar državni ukrep izboljša finančni položaj podjetja pod pogoji, ki se razlikujejo od običajnih tržnih pogojev. To se lahko oceni s primerjavo finančnega položaja podjetja po ukrepu s finančnim položajem podjetja, če ukrep ne bi bil izveden ([44]).

(249) Dobava blaga ali storitev po ugodnejših pogojih lahko pomeni državno pomoč za namene člena 107(1) PDEU ([45]). Ta koncept se uporablja tudi, kadar javni organi sredstva v zakup oddajo po cenah, ki so nižje od tržnih, z možnostjo, da zakupniku dodelijo gospodarsko prednost. Oddaja zemljišča v zakup po domnevno ugodnejši ceni je primerljiva s prodajo zemljišča javnega organa podjetju ([46]). V tem primeru je treba preveriti, ali se cena, ki jo je plačal domnevni prejemnik pomoči, ujema s ceno, ki je v običajnih tržnih razmerah ne bi mogel doseči. V tem okviru je prednost enaka razliki med dejansko ceno, ki jo je plačal prejemnik, in ceno, ki bi jo moral takrat plačati v običajnih tržnih razmerah ([47]).

(250) Glede na to Komisija izvede zapleteno ekonomsko oceno. Pri tem mora biti sposobna dovolj natančno oceniti vrednost ukrepov in posledično določiti ceno, ki je čim bližje tržni vrednosti ([48]).

([40]) Sodba Sodišča z dne 11. julija 1996, SFEI in drugi, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, točki 60 in 61.
([41]) Sodba Sodišča z dne 11. julija 1996, SFEI in drugi, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, točka 60; sodba Sodišča z dne 29. aprila 1999, Španija/Komisija, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, točka 41.
([42]) Sodba Sodišča z dne 17. novembra 2022, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Evropska komisija, združeni zadevi C-331/20 P in C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, točka 104; sodba Sodišča z dne 7. maja 2020, BTB Holding Investments SA in Duferco Participations Holding SA/Evropska komisija in Foreign Strategic Investments Holding (FSIH), C-148/19 P, ECLI:EU:C:2020:354, točka 45.
([43]) Sodba Splošnega sodišča z dne 24. oktobra 2019, Autostrada Wielkopolska S.A./Evropska komisija, T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, točka 31. Glej sodbo z dne 2. septembra 2010, Komisija/Deutsche Post, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, točka 40 in navedena sodna praksa, ter sodbo z dne 27. junija 2017, Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, točka 65 in navedena sodna praksa.
([44]) Sodba Sodišča z dne 2. julija 1974, Italija/Komisija, 173/73, ECLI:EU:C:1974:71, točka 13.
([45]) Sodba z dne 11. julija 1996, SFEI in drugi, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, točka 59 in navedena sodna praksa; sodba z dne 1. julija 2010, ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni/Komisija, T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, točka 57 in navedena sodna praksa, in sodba z dne 28. februarja 2012, Land Burgenland/Komisija, T-268/08 in T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, točka 47 in navedena sodna praksa.
([46]) Sodba Splošnega sodišča z dne 13. julija 2022, Tartu Agro/Komisija, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, točka 37.
([47]) Sodba z dne 9. decembra 2015, Grčija in Ellinikos Chrysos/Komisija, T-233/11 in T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, točka 79.
([48]) Sodba Splošnega sodišča z dne 9. decembra 2015, Helenska republika in Ellinikos Chrysos AE Metalleion kai Viomichanias Chrysou/Evropska komisija, T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, točka 131.

(251) Če se transakcija, kot je zakup sredstev, izvede na podlagi konkurenčnega, preglednega, nediskriminatornega in brezpogojnega razpisnega postopka v skladu z načeli o javnem naročanju iz PDEU ([49]), se lahko na splošno domneva, da je taka transakcija v skladu s tržnimi pogoji, če so bila uporabljena ustrezna merila za izbiro zakupnika ([50]) ([51]),.

(252) Da bi Komisija ugotovila, ali pogodba o zakupu vključuje pomoč, mora uporabiti načelo udeleženca v tržnem gospodarstvu (glej oddelek 5.2.3.2), na podlagi katerega ugotovi, ali cena, ki jo je plačal domnevni prejemnik pomoči, ustreza prodajni ceni, za katero bi se lahko dogovoril zasebni vlagatelj, ki bi posloval v običajnih konkurenčnih pogojih ([52]).

(253) Iz tega sledi, da bo Komisija za oceno obstoja prednosti najprej analizirala, ali je bilo naročilo oddano na podlagi konkurenčnega, preglednega, nediskriminatornega in brezpogojnega razpisnega postopka, nato pa še rezultat ocene načela udeleženca v tržnem gospodarstvu.

5.2.3.1 Zakup zemljišč in razpisni postopek

(254) Če se transakcija, kot je zakup sredstev, izvede na podlagi konkurenčnega, preglednega, nediskriminatornega in brezpogojnega razpisnega postopka v skladu z načeli o javnem naročanju iz PDEU ([53]), se lahko na splošno domneva, da je taka transakcija v skladu s tržnimi pogoji, če so bila uporabljena ustrezna merila za izbiro zakupnika ([54]) ([55]),. Zato je lahko skladnost transakcije s tržnimi pogoji mogoče ugotoviti neposredno, kadar je bila izvedena s konkurenčnim, preglednim, nediskriminatornim in brezpogojnim razpisnim postopkom. Če pa razpisni postopek pred pogodbo o zakupu ni izpolnjeval teh pogojev, je to že sam po sebi močan pokazatelj prednosti in vpliva tudi na razlago pogojev v pogodbi o zakupu ter na oceno najemnine.

(255) Komisija je v sklepu o začetku postopka izrazila pomisleke, ali je bil razpisni postopek, uporabljen za oddajo zemljišč v zakup, pregleden, nediskriminatoren in brezpogojen.

(256) V obravnavanem primeru je bil v uradnem obvestilu o zakupu naveden pogoj, da mora družba Tartu Agro AS še naprej opravljati dejavnost kmetijske proizvodnje (uvodna izjava 44).

(257) Kar zadeva pogojnost razpisnega postopka, je razpis brezpogojen, če ima potencialni kupec na splošno možnost, da kupi sredstva, blago ali storitve, ki so naprodaj, in jih uporablja za lastne namene, ne glede na to, ali upravlja posamezne poslovne enote. To v primeru razpisa za zakup pomeni, da mora imeti zakupnik možnost, da zadevno zemljišče prosto uporablja za kakršne koli namene.

(258) Če obstaja pogoj, da mora kupec ali zakupnik prevzeti posebne obveznosti v korist javnih organov ali v splošnem javnem interesu, ki jih zasebni prodajalec ne bi zahteval – razen tistih, ki izhajajo iz splošne nacionalne zakonodaje ali odločitve organov za načrtovanje –, se razpis ne more šteti za brezpogojnega ([56]).

([49]) Sodba Sodišča z dne 7. decembra 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, točka 62; sodba Sodišča z dne 3. decembra 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, točka 20. Glej tudi Razlagalno sporočilo Komisije o zakonodaji Skupnosti, ki velja za oddajo javnih naročil, ki niso zajeta ali so samo delno zajeta v direktivah o javnih naročilih (UL C 179, 1.8.2006, str. 2).

([50]) Sodba Sodišča z dne 17. novembra 2022, Volotea SA in easyJet Airline Co. Ltd./Evropska komisija, združeni zadevi C-331/20 P in C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, točka 128.

([51]) Točka 89 obvestila Komisije o pojmu državne pomoči po členu 107(1) Pogodbe o delovanju Evropske unije (v nadaljnjem besedilu: obvestilo o pojmu državne pomoči) (UL C 262, 19.7.2016, str. 1).

([52]) Sodba Sodišča z dne 16. decembra 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, točka 34.

([53]) Sodba Sodišča z dne 7. decembra 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, točka 62; sodba Sodišča z dne 3. decembra 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, točka 20. Glej tudi Razlagalno sporočilo Komisije o zakonodaji Skupnosti, ki velja za oddajo javnih naročil, ki niso zajeta ali so samo delno zajeta v direktivah o javnih naročilih (UL C 179, 1.8.2006, str. 2).

([54]) Sodba Sodišča z dne 17. novembra 2022, Volotea SA in easyJet Airline Co. Ltd./Evropska komisija, združeni zadevi C-331/20 P in C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, točka 128.

([55]) Točka 89 obvestila o pojmu državne pomoči.

([56]) Točka 94 obvestila o pojmu državne pomoči.

(259) Po navedbah estonskih organov namen pogoja iz uvodne izjave 44 ni to, da bi se nadaljevale dejavnosti družbe Tartu Agro AS kot podjetja, ampak je bil povezan z njeno specifično kmetijsko proizvodnjo.

(260) Komisija ugotavlja, da v obvestilu o razpisu ni bilo določeno, da mora morebitni ponudnik razmnoževati in shranjevati določena semena, ampak le, da se mora kmetijska dejavnost specifičnega podjetja, tj. družbe Tartu Agro AS, po pridobitvi zemljišč v zakupu nadaljevati. Po mnenju Komisije je to pogoj, povezan z razpisom. Okoliščine, v katerih je bil edini upravičeni udeleženec na razpisu to isto podjetje, potrjujejo, da je bil razpis prilagojen, pristranski in torej pogojen.

(261) Jasno je, da je s pogojevanjem zakupa zemljišč z zahtevo po nadaljevanju dejavnosti kmetijske proizvodnje posameznega podjetja raba zemljišča za morebitnega ponudnika omejena. Zato Estonija v zvezi z možnostjo, da doseže najvišjo možno najemnino, ni ravnala kot zasebni udeleženec na trgu, ampak kot javni organ, ki uresničuje cilje politike v okviru gospodarske dejavnosti oddaje kmetijskih zemljišč v zakup. Zasebni udeleženec na trgu bi lahko brez teh omejitev privabil več ponudb in dosegel višjo najemnino.

(262) Komisija je zato sklenila, da *razpisni postopek ni bil brezpogojen*.

(263) Na podlagi navedenega razpisni postopek za oddajo zemljišč v zakup ni izpolnjeval pogojev iz uvodne izjave 254, potrebnih za ugotovitev, da je bila transakcija v skladu s tržnimi pogoji.

5.2.3.2 Načelo udeleženca v tržnem gospodarstvu

(264) Države članice lahko posežejo na trg, ne da bi zanje veljala prepoved iz člena 107(1) PDEU, če njihovi posegi ustrezajo ravnanju razumnega in pridobitnega zasebnega udeleženca na trgu, ki deluje v podobnih okoliščinah pod običajnimi tržnimi pogoji. Povedano drugače, gospodarske transakcije ali naložbe, ki jih izvajajo osebe javnega prava, njihovim sopogodbenicam ne dajejo prednosti, če so izvedene v skladu z običajnimi tržnimi pogoji ([57]).

(265) V skladu z načelom udeleženca v tržnem gospodarstvu bi bilo treba ravnanje oseb javnega prava primerjati s podobnimi zasebnimi gospodarskimi udeleženci pod običajnimi tržnimi pogoji, da se ugotovi, ali gospodarske transakcije, ki jih izvajajo take osebe javnega prava, dajejo prednost njihovim sopogodbenicam. Gospodarske transakcije, ki jih izvajajo osebe javnega prava, ne dajejo prednosti njihovi sopogodbenici in zato ne pomenijo pomoči, če so izvedene v skladu z običajnimi tržnimi pogoji.

(266) Ali je državno posredovanje v skladu s tržnimi pogoji, je treba proučiti na predhodni podlagi, ob upoštevanju informacij, ki so na voljo v času, ko je bila sprejeta odločitev za posredovanje ([58]). Vsak preudarni udeleženec v tržnem gospodarstvu bi običajno opravil lastno predhodno analizo strategije in finančnih obetov projekta ([59]). Preudaren udeleženec v tržnem gospodarstvu običajno predhodno presoja svoja posredovanja z uporabo več različnih metodologij.

(267) Komisija pri uporabi načela udeleženca v tržnem gospodarstvu oceni celotno pogodbo o zakupu in njene spremembe, da bi ugotovila, ali je ministrstvo ravnalo kot razumen udeleženec v tržnem gospodarstvu. Pri ocenjevanju zadevnih ukrepov prouči vse ustrezne značilnosti ukrepov in njihov okvir ([60]).

([57]) Sodba Sodišča z dne 11. julija 1996, SFEI in drugi, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, točki 60 in 61.

([58]) Sodba Sodišča z dne 5. junija 2012, Komisija/EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, točke 83, 84 in 85 ter 105; sodba Sodišča z dne 16. maja 2002, Francija/Komisija (Stardust), C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, točki 71 in 72; sodba Splošnega sodišča z dne 30. aprila 1998, Cityflyer Express/Komisija, T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, točka 76.

([59]) Sodba Sodišča z dne 5. junija 2012, Komisija/EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, točke 82 do 85 in točka 105.

([60]) V skladu z obvestilom o pojmu državne pomoči (točka 82) bi bilo treba, „[d]a bi presodili, ali so nekatere transakcije v skladu s tržnimi pogoji, […] **pretehtati vse ustrezne okoliščine posameznega primera**. Na primer, obstajajo lahko izjemne okoliščine, v katerih se šteje, da nakup blaga ali storitev s strani javnega organa ni v skladu s tržnimi pogoji, čeprav je bil opravljen po tržnih cenah.“ Poudarek je dodan.

(268) Zato Komisija meni, da mora v zadevnem primeru poleg dogovorjene letne najemnine upoštevati tudi druge značilnosti pogodbe, kot so okoliščine, v katerih je bil ukrep sprejet, prevladujoča tržna cena za podobne transakcije v tistem času, velikost in kakovost zakupljene površine, prihodek, ustvarjen iz različnih delov zakupljene površine, trajanje, finančne obveznosti in pogoji pogodbe o zakupu, ki določajo pogoje za spremembe pogodbe o zakupu, ter način izvrševanja pogodbe o zakupu (uvodne izjave 75 do 84). Glede tega ugotavlja, da estonski organi v zvezi s prvotno pogodbo o zakupu ali njenimi spremembami niso predložili nobenih dokazil, iz katerih bi bilo razvidno, da so predhodno ocenili, ali so bile prvotna pogodba o zakupu in njene spremembe izvedene v skladu z običajnimi tržnimi pogoji in ali so bili obeti glede donosnosti čim boljši.

(269) Komisija ob upoštevanju sodne prakse ([61]) oceni, ali bi se ukrepi lahko šteli za racionalne z gospodarskega, poslovnega in finančnega vidika, pri čemer upošteva njihove kratkoročne ali dolgoročnejše obete glede donosnosti ter druge poslovne ali gospodarske interese, ki so jih vključevali. Ravnanje zasebnega subjekta načeloma vodijo obeti glede donosnosti. Zato ni mogoče šteti, da je posredovanje javnega akterja v korist podjetja v skladu z načelom udeleženca v tržnem gospodarstvu, če ne upošteva obetov glede donosnosti.

(270) V zadevnem primeru Komisija, kar zadeva 25-letno trajanje brez pogojev glede indeksacije (glej uvodno izjavo 62), ugotavlja, da lahko razumen udeleženec v tržnem gospodarstvu da prednost dolgoročnim obetom glede donosnosti, vendar bi moral zahtevati ustrezno nadomestilo za tveganje in časovno vrednost.

(271) Kar zadeva okoliščine, v katerih so bili ukrepi izvedeni, Komisija ugotavlja, da so ukrepi sestavljeni iz ukrepov estonskih organov v različnih obdobjih v 25-letnem obdobju trajanja pogodbe. Ugotavlja, da so za njeno oceno ustrezni dokazi informacije, ki so bile na voljo, in razvoj dogodkov, ki jih je bilo mogoče predvideti v času, ko so bile sprejete odločitve estonskih organov.

(272) Komisija ugotavlja, da v zadevnem primeru vpliv pristopa Estonije na zakupnine v kmetijskem sektorju v času sklenitve prvotne pogodbe o zakupu ni bil predviden. Iz tega sledi, da zgolj dejstvo, da se tržna najemnina v 25 letih trajanja pogodbe o zakupu zviša, še ne pomeni prednosti.

(273) Poleg tega Komisija glede okoliščin ugotavlja tudi, da so trditve pogodbenic o stanju v času sklenitve prvotne pogodbe o zakupu ali pomembnosti državnega kmetijskega gospodarstva okrožja Tartu omejenega pomena, ko ocenjuje, ali je ministrstvo ravnalo kot razumen udeleženec v tržnem gospodarstvu, ko je izvršilo pogodbo o zakupu po pristopu Estonije k EU v okviru gospodarske transakcije v zvezi s podjetjem (glej uvodno izjavo 246).

(274) Komisija ob upoštevanju, da se v dogovorjeni nizki prvotni najemnini ni ustrezno upoštevalo trajanje in da estonski organi niso izkoristili vseh možnosti za zvišanje najemnine, ki jih je predvidevala prvotna pogodba o zakupu (uvodne izjave 403, 455 in 456), meni, da razumen udeleženec v tržnem gospodarstvu ne bi sklenil 25-letne pogodbe o zakupu, ki ne vključuje pogoja glede indeksacije ali drugih določb, ki bi omogočale enostransko ali samodejno letno zvišanje najemnine brez soglasja pogodbenic.

(275) Hipotetični razumni udeleženec v tržnem gospodarstvu v primerljivem položaju ne bi imel ekonomskega razloga za tako dolgo trajanje pogodbe. Zgolj dejstvo, da se kakovost zakupljenega zemljišča z aktivnim kmetovanjem ohranja ali celo izboljšuje, ne upravičuje 25-letnega trajanja, saj bi bilo mogoče enak pozitiven učinek na kakovost zemljišč v zakupu doseči s krajšo pogodbo o zakupu in pogoji, primerljivimi s tistimi, ki jih uporablja odbor za zemljišča. Trajanje pogodbe o zakupu je v primerjavi z običajno tržno prakso izjemno dolgo (glej uvodno izjavo 130). Poleg tega zakupodajalec pravzaprav ni imel nobene dejanske koristi od naložb, ki jih je izvedel zakupnik (glej uvodno izjavo 277 in oddelek 5.2.3.3.2.6.4).

([61]) Sodba Splošnega sodišča z dne 10. aprila 2024, Danske Slagtermestre/Komisija, T-486/18, ECLI:EU:C:2024:217, točka 67.

(276) V zvezi s pogoji, da mora zakupnik plačati vse davke, povezane s predmetom zakupa (uvodna izjava 61), Komisija meni, da bi razumen udeleženec v tržnem gospodarstvu kot zakupodajalec imel interes, da tak pogoj vključi v svoje pogodbe o zakupu, saj pogoj zadeva stroške, ki so zakonska obveznost zakupodajalca. Glede na poročilo družbe Uus Maa in podatke odbora za zemljišča je pri oddajanju javnih zemljišč v zakup običajna praksa, da zemljiški davek plača zakupnik (glej uvodne izjave 361 do 364). Zato je obveznost zakupnika, da plača zemljiške davke, kot je določeno v zadevni pogodbi o zakupu, skladna s standardnimi praksami za razumnega udeleženca v tržnem gospodarstvu. Vendar Komisija ugotavlja, da je pri oceni prednosti odločilno, ali je ta obveznost dodatna obveznost družbe Tartu Agro AS v primerjavi z drugimi podjetji.

(277) Kar zadeva prevzete obveznosti za stroške vzdrževanja (uvodna izjava 68, točka (b)), Komisija meni, da razumen udeleženec v tržnem gospodarstvu kot zakupodajalec ne bi imel interesa, da bi tak pogoj, ki usmerja poslovanje zakupnika, v denarnem smislu vključil v svoje pogodbe o zakupu, saj se pogoj nanaša na stroške poslovanja podjetja, ki deluje v primarnem kmetijskem sektorju, in ne na zmanjšanje stroškov države (glej oddelek 5.2.3.3.2.6.4). V zvezi s ciljem, da se zagotovi ohranjanje kakovosti zemljišč, Komisija ugotavlja, da pogodbe odbora za zemljišča o zakupu, ki ustrezajo običajni tržni praksi oddajanja javnih zemljišč v zakup, vključujejo obveznosti vzdrževanja brez prevzetih obveznosti, izraženih v denarnih vrednostih. Ne glede na to, kako so bile navedene obveznosti za stroške vzdrževanja izražene v pogodbi o zakupu in njenih spremembah, ocena v oddelku 5.2.3.3.2.6.4 kaže, da ti stroški ne bi smeli biti del najemnine (glej uvodni izjavi 377 in 69).

(278) Podobno v zvezi s prodajno pogodbo (uvodna izjava 73) razumen udeleženec v tržnem gospodarstvu ne bi imel interesa ali razloga za to, da se v prodajno pogodbo vključijo pogoji o podrobnih naložbah ali povprečnem številu zaposlenih. Šlo je za prodajo ali privatizacijo javnega podjetja, pri kateri bi prodajalca običajno moral motivirati dobiček iz prodajne cene in ne socialni vidiki ali naložbe v zemljišča, ki koristijo zakupniku.

(279) Kar zadeva prevzete obveznosti za naložbe (uvodna izjava 68, točka (a)), so bile navedene naložbe pomembne zaradi zagotavljanja, da se ohrani kakovost zemljišč, zato Komisija meni, da bi razumen udeleženec v tržnem gospodarstvu imel interes naložbe izvesti sam (v skladu s prakso in veljavnimi zakonskimi obveznostmi zakupodajalca) ali preveriti, da so izvedene, če bi bile prepuščene zakupniku.

(280) V zvezi s tem Komisija opozarja, da pogodbe odbora za zemljišča o zakupu, ki ustrezajo običajni tržni praksi oddajanja javnih zemljišč v zakup, vključujejo le nekatere obveznosti vzdrževanja brez prevzetih obveznosti za naložbe, izraženih v denarnih vrednostih. Poleg tega zakon o izboljšanju zemljišč določa tudi, da mora tovrstne naložbe izvesti zakupodajalec (uvodna izjava 180). Vendar Komisija meni, da zgolj dejstvo, da se je družba Tartu Agro AS strinjala s financiranjem navedenih naložb, ne zadostuje za sklep, da je pogodba o zakupu v skladu z načelom udeleženca v tržnem gospodarstvu ([62]).

(281) Poleg tega Komisija ugotavlja, da prevzete obveznosti za naložbe niso bile izvršene, kot je bilo dogovorjeno med ministrstvom in družbo Tartu Agro AS (uvodna izjava 99). Znesek, ki ga je družba Tartu Agro AS vložila v obnovitev sistemov za izboljšanje zemljišč, je manjši od dogovorjenih prevzetih obveznosti za naložbe. Razumen udeleženec v tržnem gospodarstvu bi zagotovil, da zakupnik financira svoje obveznosti, kot je bilo dogovorjeno.

(282) Komisija ugotavlja, da bi razumen udeleženec v tržnem gospodarstvu v podobnem položaju, ko je pogodba sklenjena za dolgo obdobje 25 let, zagotovil, da se prevzete obveznosti za naložbe izvedejo.

(283) Kar zadeva trditve, da je bila prvotna pogodba o zakupu uporabljena za nakup storitev v zvezi s semeni (uvodne izjave 228, 229 in 230), Komisija ugotavlja, da je Estonija morda imela zlasti v času, ko je družba Tartu Agro AS delovala kot državno kmetijsko gospodarstvo, resnično potrebo po nakupu storitev, povezanih z razmnoževanjem in skladiščenjem semen, ter resnične cilje javne politike.

([62]) V tem primeru je sklep o tem, ali je treba stroške prevzetih obveznosti za naložbe prišteti najemnini, obravnavan v oddelku 5.2.3.3.5.6.5.

(284) Vendar Komisija ugotavlja, da pogodba o zakupu in dejavnost družbe Tartu Agro AS na splošno ostajata na področju gospodarske dejavnosti (glej uvodno izjavo 246). Poleg tega estonski organi niso predložili nobenih dokazil, iz katerih bi bilo razvidno, da so predhodno analizirali, ali je bila cena zadevnih storitev določena po tržnih pogojih in kakšna bi bila zaželena referenčna vrednost za te storitve. V prvotni pogodbi o zakupu tudi nikakor ni bila navedena ali določena nobena posebna obveznost glede razmnoževanja in skladiščenja semen. Estonski organi se niso sklicevali na to, da zadevna dejavnost izpolnjuje merila za storitve splošnega gospodarskega pomena, kaj šele, da bi to dokazali.

(285) Zgolj dejstvo, da (i) pogodba o zakupu (uvodna izjava 59), (ii) pogoj za nadaljevanje dejavnosti kmetijske proizvodnje družbe Tartu Agro AS (uvodna izjava 43) in (iii) prodajna pogodba (uvodna izjava 73, točka (b)) vsi določajo pogoj glede neprekinjenosti kmetijske proizvodnje, ne pomeni, da bi estonski organi pri zakupu zemljišča ravnali zunaj področja gospodarskih dejavnosti. Pogodba o zakupu je bila ne glede na njihove razloge za njeno sklenitev in spremembo sklenjena s podjetjem in je morala od pristopa Estonije k Uniji upoštevati pravila o državni pomoči (uvodna izjava 289).

(286) Kot je podrobno prikazano v naslednjih oddelkih, ob upoštevanju dejstva, da je ministrstvo kot javni akter dalo prednost podjetju Tartu Agro AS in ni upoštevalo obetov glede donosnosti, saj je za zemljišča v zakupu določilo ugodno prenizko najemnino (uvodna izjava 457), ni mogoče šteti, da je ministrstvo ravnalo v skladu z načelom zasebnega subjekta ali preskusom načela udeleženca v tržnem gospodarstvu. Komisija ugotavlja, da Estonija pri izvajanju, spreminjanju in izvrševanju pogodbe o zakupu ni delovala kot pridobiten zasebni udeleženec na trgu.

5.2.3.3 Ocena ukrepov v primerjavi s tržnimi razmerami

5.2.3.3.1 Splošne ugotovitve

(287) V zadevnem primeru domnevna ugodnejša najemnina, primerljiva z zakupnino, ki bi veljala pod običajnimi tržnimi pogoji, zagotavlja upravičencu prednost. Povedano drugače, Komisija ocenjuje, ali najemnina, ki so jo določili estonski organi, ustreza najemnini, ki bi jo zasebni subjekt, ki posluje v običajnih konkurenčnih pogojih, verjetno določil, ob upoštevanju, da so edini ustrezni dokazi informacije, ki so bile na voljo, in razvoj dogodkov, ki jih je bilo mogoče predvideti v času, ko sta pogodbenici sklenili in spremenili pogodbo o zakupu. Komisija ocenjuje, ali se je finančni položaj družbe Tartu Agro AS od datuma pristopa Estonije k Evropski uniji izboljšal zaradi pogodbe o zakupu pod pogoji, ki se razlikujejo od običajnih tržnih pogojev.

(288) Kot je ugotovila Komisija, prvotna pogodba o zakupu ni bila sklenjena na podlagi *brezpogojnega* razpisa (uvodna izjava 262). Poleg tega družba Tartu Agro AS ob sklenitvi prvotne pogodbe o zakupu ni bila subjekt, ki je neodvisen (od države), ampak je delovala pod nadzorom ministrstva. Iz tega sledi, da razpis ne zagotavlja neposrednih in konkretnih dokazov o transakciji, pri kateri sta pogodbenici delovali neodvisno, v lastnem interesu in v skladu s tržnimi pogoji. Navedena ocena vključuje primerjavo ukrepov z običajnimi tržnimi pogoji, finančni položaj družbe Tartu Agro AS po sklenitvi pogodbe o zakupu pa je treba primerjati z njenim finančnim položajem, če ukrep ne bi bil izveden.

(289) Relevantni so samo učinek prvotne pogodbe o zakupu (uvodna izjava 28, točka (a)), njene spremembe (uvodna izjava 28, točka (b)) in njeno izvrševanje (uvodna izjava 28, točka (c)) od 1. maja 2004, tj. datuma pristopa Estonije k Evropski uniji, do konca leta 2019 (ker je to obdobje, ki ga zajema ta sklep (glej uvodno izjavo 29)), ne pa vzrok ali cilj posredovanja države v času sklenitve prvotne pogodbe o zakupu ([63]), tj. ni pomembno, iz katerih razlogov ali zaradi katerih ciljev so estonski organi pogodbo o zakupu sklenili z družbo Tartu Agro AS in ali so si estonski organi na primer prizadevali zagotoviti proizvodnjo visokokakovostnih semen v Estoniji.

([63]) Sodba Sodišča z dne 17. novembra 2022, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Evropska komisija, združeni zadevi C-331/20 P in C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, točki 106 in 107.

(290) Komisija ugotavlja, da je bil 1. maj 2004, tj. datum pristopa Estonije k Evropski uniji, pred iztekom zastaralnega roka (oddelek 5.5.1), vendar to ne pomeni, da nezakonite pomoči ne more ugotoviti po izteku zastaralnega roka (tj. 14. avgusta 2004, glej uvodni izjavi 497 in 498) ali da nacionalna sodišča ne morejo odrediti njene izterjave v skladu s svojimi nacionalnimi pravili o zastaranju.

(291) Zakup zemljišča, s katerim je bila družbi Tartu Agro AS dodeljena prednost, je spadal na področje gospodarskih dejavnosti in ne na področje izvajanja javnih pooblastil ali drugih negospodarskih dejavnosti države (glej uvodno izjavo 246). Za določitev tržne cene najema Komisija izračuna razliko med najemnino, ki jo je dejansko plačevala družba Tartu Agro AS, in primerljivo tržno najemnino glede na izbrane elemente, ki so neposredno ali posredno pomembni za določitev poštene tržne vrednosti na opredeljenem trgu. Celovita in natančna določitev tržne cene najema, ki odraža vse pomembne tržne pogoje in dejavnike, se zagotovi z oceno naslednjih elementov:

(a) značilnosti razpisa pred oddajo v zakup (uvodne izjave 254 do 263);

(b) trajanja (uvodna izjava 295);

(c) dejstva, da se znesek dogovorjene najemnine razlikuje od zneska, ki ga je družba Tartu Agro AS dejansko plačala (uvodna izjava 296);

(d) finančnih obveznosti pogodbenic v pogodbi o zakupu (uvodne izjave 358, 364, 377 in 390);

(e) dejstva, da se znesek prevzetih obveznosti za naložbe, ki jih je dejansko plačala družba Tartu Agro AS, razlikuje od zneska dogovorjenih prevzetih naložb (uvodni izjavi 91 in 99);

(f) določb o spremembah najemnin (uvodne izjave 391 do 403);

(g) uveljavljanja pravice pogodbenic, saj se pogodba o zakupu ne izvršuje, kot je bilo dogovorjeno (uvodna izjava 456);

(h) velikosti in kakovost zemljišč v zakupu (uvodne izjave 87, 341, 342 in 343) ter

(i) statusa zakupodajalca kot države in njegovega vpliva na tržno ceno (oddelek 5.2).

(292) Najemnine iz pogodbe o zakupu ni mogoče obravnavati ločeno, temveč le z vključitvijo zgoraj navedenih značilnosti v oceno. Ti dejavniki so pomemben element pogodbe o zakupu in jih ni mogoče izključiti iz celovite ocene, da bi jo določili in primerjali z običajnimi tržnimi pogoji.

(293) Da bi ocenili, ali je imela družba Tartu Agro AS koristi od ugodnejše zakupnine, tj. plačevala najemnino, ki je bila nižja od tržne cene, je treba analizirati finančne obveznosti iz pogodbe o zakupu iz uvodne izjave 68. Zato Komisija v oddelku 5.2.3.3.2.6.2 ocenjuje, ali je treba stroške, povezane s temi obveznostmi, obravnavati kot del plačil najemnine in ali jih je mogoče šteti za del prihodkov zakupodajalca od najemnin.

(294) Kar zadeva trajanje, Komisija ugotavlja, da med trajanjem dolgoročne pogodbe sprememba osnovne tržne cene (v nadaljnjem besedilu: cenovno tveganje) sama po sebi ne pomeni prednosti v okviru državne pomoči, če sta se pri prvotno dogovorjeni ceni in naknadno prilagojeni ceni po vsaki spremembi ali dopolnitvi upoštevala trajanje pogodbe o zakupu in cenovno tveganje. Zgolj dejstvo, da promptne cene med trajanjem dolgoročne pogodbe nihajo, ne pomeni nujno prednosti, če se je cenovno tveganje ustrezno upoštevalo v okviru običajnih tržnih praks (glej uvodno izjavo 436).

(295) Iz tega sledi, da Komisija v tem primeru ob upoštevanju 25-letnega trajanja, med katerim je bilo izvedenih več sprememb, v uvodnih izjavah 391 do 400 ocenjuje, ali se je trajanje ustrezno upoštevalo.

(296) Komisija meni, da je pri oceni in količinski opredelitvi prednosti odločilnega pomena dejansko izvrševanje in izvajanje pogodbe o zakupu in ne to, o čemer sta se pogodbenici uradno dogovorili. V tem primeru se je polletni znesek najemnine, ki ga je dejansko plačala družba Tartu Agro AS, razlikoval od dogovorjenega zneska najemnine. Poleg tega prevzete obveznosti za naložbe niso bile izvršene, kot je opredeljeno v pogodbi o zakupu. Iz tega sledi, da je treba za oceno prednosti znesek najemnine, ki ga je dejansko plačala družba Tartu Agro AS, primerjati s tržnimi cenami in ne z najemnino, o kateri sta se dogovorili pogodbenici, pri primerjavi najemnine z referenčno ceno najema na trgu pa je treba najemnini prišteti le dejansko izvršene prevzete obveznosti za naložbe.

(297) Poleg tega je treba za zagotovitev, da je znesek najemnine, ki ga je dejansko plačala družba Tartu Agro AS, primerljiv z referenčno ceno najema na trgu, letna plačila najemnine pretvoriti v vrednosti glede na hektar z uporabo imenovalca, oblikovanega na podlagi vrste zemljišča, ki ustreza zadevnim zemljiščem v zakupu. S to metodo se bo zagotovila boljša primerljivost.

(298) Na splošno se lahko skladnost s tržnimi pogoji ugotovi neposredno, kadar transakcija temelji na konkurenčnem, preglednem, nediskriminatornem in brezpogojnem razpisnem postopku, zato Komisija v oddelku 5.2.3.1 ocenjuje razpisni postopek, opisan v uvodnih izjavah 42 do 54. Ker razpisni postopek pred pogodbo o zakupu ni izpolnjeval teh pogojev, temveč je bil pogojen z nadaljnjim poslovanjem upravičenca na tem zemljišču, je to že samo po sebi močan pokazatelj prednosti in vpliva tudi na razlago pogojev v pogodbi o zakupu ter na oceno najemnine, ki je bila med celotnim trajanjem pogodbe, kakor je bila spremenjena, nižja od tržne cene (uvodna izjava 423).

5.2.3.3.2 Skladnost najemnine s tržnimi pravili

(299) Da bi Komisija izračunala razliko med najemnino, ki jo je plačala družba Tartu Agro AS, in najemnino, ki bi jo morala plačati pod običajnimi tržnimi pogoji, je:

(a) analizirala razpoložljive podatke o tržnih cenah zakupov zemljišč (oddelek 5.2.3.3.2.1) in opredelila ustrezno referenčno ceno najema na trgu (oddelek 5.2.3.3.2.2);

(b) ob upoštevanju kakovosti zemljišč v zakupu (uvodna izjava 318) ter okoliščin primera in okvira (uvodna izjava 317) določila ustrezno referenčno ceno najema na trgu v času prvotnega zakupa (oddelek 5.2.3.3.2.3), tj. pristopa Estonije k EU (oddelek 5.2.3.3.2.4) in od leta 2005 naprej (oddelek 5.2.3.3.2.5);

(c) opredelila površino, ki se uporablja kot imenovalec, kadar se letne najemnine primerjajo z vrednostmi v EUR na hektar (oddelek 5.2.3.3.2.6), da se zagotovi uporaba primerljivih številk;

(d) v oddelku 5.2.3.3.2.6.1 analizirala, kako se lahko upoštevajo prihodki, ustvarjeni z zakupljenimi površinami, ki niso vključene v uporabljeni imenovalec;

(e) analizirala gospodarski učinek, kadar izbrani imenovalec ne vključuje 100 % zakupljene površine, in kako se lahko upoštevajo prihodki, ustvarjeni s to zmanjšano površino (oddelek 5.2.3.3.2.6.1);

(f) analizirala gospodarsko škodo in skladnost finančnih obveznosti s tržnimi pravili, da bi opredelila, v kolikšni meri je treba letno najemnino prilagoditi, da se zagotovi njena skladnost z izbrano referenčno ceno najema na trgu (oddelek 5.2.3.3.2.6.2), in ločeno ocenila vsako od teh finančnih obveznosti: (i) zemljiški davek (oddelek 5.2.3.3.2.6.3), (ii) letne stroške vzdrževanja (oddelek 5.2.3.3.2.6.4) in (iii) prevzete obveznosti za naložbe (oddelek 5.2.3.3.2.6.5);

(g) izračunala razliko med najemnino, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, in referenčno ceno najema na trgu na datum pristopa Estonije k Evropski uniji, da bi ugotovila skladnost najemnine s tržnimi pravili na navedeni datum (oddelek 5.2.3.3.2.8);

(h) izračunala razliko med najemnino, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, in referenčno ceno najema na trgu, ko sta pogodbenici prilagodili najemnino, da bi preverila skladnost najemnine s tržnimi pravili v navedenih obdobjih (oddelek 5.2.3.3.2.9);

(i) izračunala (oddelek 5.2.3.3.2.10) razliko med najemnino, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, in referenčno ceno najema na trgu od leta 2005;

(j) analizirala občutljivost svojega sklepa (oddelki 5.2.3.3.2.10.1, 5.2.3.3.2.10.2 in 5.2.3.3.2.10.3);

(k) ocenila trditev, da je bila domnevna prednost zaradi izračunane razlike odpravljena, ko je Estonija prodala svoje delnice v družbi Tartu Agro AS (oddelek 5.2.3.3.2.11), in

(l) predstavila svoj sklep o obstoju prednosti (oddelek 5.2.3.5).

(300) Poleg tega je Komisija:

(a) analizirala gospodarski in finančni vpliv ter skladnost trajanja in določb o prilagoditvah cen s tržnimi pravili (oddelek 5.2.3.3.2.7);

(b) v oddelku 5.2.3.4 ocenila skladnost izvrševanja pogodbe o zakupu s tržnimi pravili.

5.2.3.3.2.1 Ocena razpoložljive referenčne cene najema na trgu

(301) Tako kot v obravnavanem primeru ni enotnega vira za določitev tržne cene, ki bi zajemal obdobje trajanja pogodbe, tj. od leta 2000 do leta 2025 (konec pogodbe) ali celo do leta 2019 (konec obdobja preiskave). Nasprotno, Komisija mora za določitev pravilne tržne referenčne vrednosti uporabiti različne sklope podatkov, ki sta jih predložili Estonija in družba Tartu Agro AS.

(302) Za določitev tržne cene zemljišč v zakupu lahko Komisija uporabi oceno neodvisnega strokovnjaka pred pogajanji o prodaji ter tako določi tržno vrednost na podlagi splošno sprejetih tržnih kazalnikov in ocene vrednosti ([64]). V obravnavanem primeru je Komisija ocenila poročila strokovnjakov o oceni vrednosti in od estonskih organov zahtevala dodatne informacije v zvezi z razpoložljivimi tržnimi referenčnimi vrednostmi. Poleg tega je Komisija 14. decembra 2022 in 22. decembra 2022 od estonskih organov zahtevala dodatne informacije v zvezi s točnostjo razpoložljivih statističnih informacij. Estonski organi so na podlagi te zahteve predložili več podatkov o zakupninah za zemljišča.

(303) Podatki o zakupninah za zemljišča, ki jih je predložila Estonija, so zlasti sestavljeni iz dveh virov statističnih podatkov (odbor za zemljišča in statistični urad) in treh poročil zunanjega strokovnjaka o oceni vrednosti (uvodna izjava 102).

(304) Kar zadeva podatke, ki jih je objavil statistični urad, Komisija ugotavlja, da ne zagotavljajo ustrezne referenčne cene najema na trgu ter da iz razlogov, pojasnjenih v uvodnih izjavah 109, 113, 213 in 214, zagotavljajo približek cene, ki je nižji od ustreznih tržnih cen, saj podatki vključujejo brezplačne zakupe ali zakupe, za katere je bil sklenjen dogovor o plačilu le zemljiškega davka. Poleg tega omenjeni podatki ne zagotavljajo ocene za zemljišča, ki jih oddaja v zakup javni organ in katerih ravni cen so po mnenju strokovnjakov višje kot pri zemljiščih, ki jih oddajajo v zakup zasebni akterji, in sicer zaradi prednostnih pravic do nadaljnje uporabe zemljišča po izteku zakupa z nakupom zemljišča ali nadaljnjim najemom zemljišča v skladu z odločitvijo države. Ta ugotovitev je v skladu s poročilom družbe Uus Maa (uvodna izjava 135). Iz sodne prakse izhaja, da je treba pri metodah za določanje tržne vrednosti upoštevati posodabljanje cen, kadar cene strmo naraščajo, tako da dejansko plačana cena čim bolj odraža tržno vrednost ([65]). Komisija meni, da podatki, ki jih je objavil statistični urad, ne izpolnjujejo tega pogoja.

(305) Kar zadeva poročilo družbe Pindi Kinnisvara (uvodne izjave 104, 116, 117 in 118), Komisija ugotavlja, da ga je naročila družba Tartu Agro AS, estonski organi pa so ga umaknili, pri čemer v navedenem poročilu ni navedeno, na katero obdobje se nanaša njegova ocena vrednosti.

(306) Poleg tega Komisija ugotavlja, da je bila v poročilu družbe Pindi Kinnisvara ocenjena tržna cena za kmetijska zemljišča na privlačni lokaciji v okrožju Tartu s približno 90 % površine v uporabi, zato se glede na obveznost najemnika, da izvede ciljne naložbe (glej uvodno izjavo 116), v referenčni ceni iz poročila upoštevajo finančne obveznosti, lokacija ter velikost in uporaba parcel.

([64]) Obvestilo o pojmu državne pomoči. Glej sodbo Splošnega sodišča z dne 13. julija 2022, Tartu Agro/Komisija, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, točka 37, v skladu s katero je zakup zemljišča po domnevno ugodnejši ceni primerljiv s prodajo zemljišča s strani javnega organa podjetju.

([65]) Sodba Sodišča z dne 6. decembra 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, točka 54.

(307) Vendar v poročilu družbe Pindi Kinnisvara ni obravnavano ali pojasnjeno, kako so se upoštevale te značilnosti, ki so pomembne za oceno, tj. v zadevnem poročilu ni navedeno, kako je bila izračunana obveznost 104 EUR na hektar glede ciljno usmerjenih naložb (uvodna izjava 116) in kako je ta obveznost vplivala na oceno tržne najemnine, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS.

(308) Iz tega sledi, da po mnenju Komisije poročilo družbe Pindi Kinnisvara ne vsebuje zanesljive, natančne in koristne ocene cene zemljišč v zakupu. Zato Komisija ugotavlja, da ocenjene tržne cene iz navedenega poročila ni mogoče uporabiti pri njeni oceni.

(309) Kar zadeva poročilo družbe Uus Maa, Komisija ugotavlja, da vsebuje natančne ocene tržnih cen za obdobje pred pristopom Estonije k EU. V poročilu družbe Uus Maa je za obdobje po pristopu ugotovljeno zvišanje ravni cen, ocene višine najemnin pa so povzete kot cenovni razponi v petletnih obdobjih. Cenovni razpon predstavlja gibanje cen v obdobju, zato povprečje predstavljenih cenovnih razponov ni točen približek tržne cene na koncu ali začetku obdobij, zlasti ob upoštevanju naraščajočih cen. Iz sodne prakse izhaja, da je treba pri metodah za določanje tržne vrednosti upoštevati posodabljanje cen, kadar cene strmo naraščajo, tako da dejansko plačana cena čim bolj odraža tržno vrednost ([66]). Komisija meni, da je zaradi dejstva, da poročilo družbe Uus Maa vsebuje le cenovne razpone po pristopu Estonije k EU, točnost podatkov iz navedenega poročila v analizi obdobja od leta 2005 precej manjša.

(310) V poročilu družbe Uus Maa je analiza temeljila na podrobni oceni zemljišč, ki jih je imela v zakupu družba Tartu Agro AS. Analizirana je bila tudi pogodba o zakupu, pri čemer je bilo ugotovljeno, da je v pogodbi o zakupu podrobno določeno, da mora družba Tartu Agro AS opravljati storitve vzdrževanja in katere vrste vzdrževanje je treba opraviti, medtem ko so bile v skladu z običajno tržno prakso te obveznosti vzdrževanja v pogodbe o zakupu vključene v splošni obliki. Poleg tega je v zadevnem poročilu navedeno, da je trajanje pogodbe o zakupu izjemno dolgo in da se pogodba nanaša na zelo veliko površino v primerjavi z običajno tržno prakso (uvodna izjava 123).

(311) Komisija ugotavlja, da v poročilu družbe Uus Maa niso pojasnjeni ali analizirani dolgo trajanje pogodbe o zakupu, velika površina, obveznost zakupodajalca, da ob izteku pogodbe pridobi naložbe zakupnika, in finančne obveznosti iz pogodbe o zakupu (glej uvodni izjavi 61 in 68). Meni, da ima zaradi tega precej manjše možnosti za uporabo poročila družbe Uus Maa v analizi.

(312) Komisija zato ugotavlja, da so najzanesljivejše informacije, ki jih vsebuje poročilo družbe Uus Maa, informacije v zvezi s kakovostjo zemljišč v zakupu ter tržno ceno pred pristopom in njenim vplivom na tržne najemnine, saj so v njem navedene konkretne referenčne cene najema na trgu za navedena obdobja. Zato se Komisija pri najemnini za leto 2004 opira na to poročilo, pri čemer ugotavlja, da so podatki odbora za zemljišča na voljo šele od leta 2005 (glej uvodno izjavo 314).

(313) V poročilu družbe Domus je podrobno ocenjenih približno 45 % zemljišč v zakupu iz pogodbe, ki je predmet sklepa (glej uvodno izjavo 155). Vendar, kot je navedeno v oddelku 2.5.9, se lahko kakovost zemljišča razlikuje. Poročilo vsebuje tudi oceno cene za določitev izklicne cene dražbo za oddajo javnih zemljišč v zakup z datumom ocene vrednosti ([67]) 18. februarja 2020. Poleg tega ne vsebuje ocen cen za nazaj (tj. ocene cen za preteklost), zaradi česar je to poročilo za oceno Komisije le malo pomembno, saj je leto 2020 zunaj obdobja preiskave, ki ga zajema sklep ([68]) (uvodna izjava 15).

(314) Podatki odbora za zemljišča zagotavljajo podatke o realiziranih zakupih kmetijskih zemljišč pri podobnih transakcijah, kot je zadevna, tj. pri prodaji javnih zemljišč ali njihovi oddaji v zakup. Komisija opozarja, da so ravni cen pri zakupih javnih zemljišč višje od ravni cen pri zakupih zasebnih zemljišč, ker ponudniki, ki predložijo najvišje ponudbe, pridobijo pravico do najema zemljišča in prednostno pravico do nadaljnje uporabe zemljišča po izteku zakupa z nakupom zemljišča ali nadaljnjim najemom v skladu z odločitvijo države (uvodne izjave 111, 112 in 113). Poleg tega ti podatki ustrezajo tržnim cenam, pridobljenim iz transakcij, ki temeljijo na odprtem in

([66]) Sodba Sodišča z dne 6. decembra 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, točka 54.

([67]) Datum ocene vrednosti je datum, na katerega se poroča o rezultatu ocene vrednosti (najemnini).

([68]) Ocena kakovosti zemljišča (oddelek 2.5.9.2). Glej tudi uvodno izjavo 315, točka (e).

brezpogojnem javnem postopku zbiranja ponudb. Podatki odbora za zemljišča zagotavljajo podatke o realiziranih cenah od leta 2005. Komisija priznava, da se kakovost zemljišč, ki jih je odbor za zemljišča oddal v zakup, in število zakupov v danem letu razlikujeta. Poleg tega morajo zakupniki izpolniti nekatere obveznosti (uvodna izjava 114), ki so delno podobne obveznostim iz pogodbe o zakupu. Iz tega sledi, da odbor za zemljišča od leta 2005 zagotavlja letno referenčno tržno ceno, ki temelji na realiziranih transakcijah na upoštevnem trgu (oddaja javnih kmetijskih zemljišč v zakup) na podlagi brezpogojnega javnega razpisnega postopka.

5.2.3.3.2.2 Izbor ustrezne referenčne cene najema na trgu

(315) Komisija ugotavlja, da je treba za opredelitev ustrezne referenčne vrednosti posebno pozornost nameniti vrsti pogodbe o zakupu zemljišča (zakup kmetijskega zemljišča), zadevnemu subjektu, vrsti zadevne transakcije (dolgoročni zakup) in zadevnemu trgu (zemljišče, ki ga odda v zakup javni organ) ([69]).

(316) Časovni okvir transakcije je zlasti pomemben tudi, kadar pride do pomembnih gospodarskih dogodkov, kot je pristop Estonije k EU, in kadar imajo razpoložljiva strokovna poročila različne datume ocene vrednosti, ker so za oceno najemnine uporabljena različna leta in ni enega samega poročila, ki bi zajemalo celotno trajanje pogodbe o zakupu.

(317) Kar zadeva okoliščine primera in kontekst, v katerem se uporablja metoda primerjalne analize, Komisija ugotavlja naslednje:

(a) glede na poročilo družbe Uus Maa je bilo pred pristopom Estonije k Evropski uniji leta 2004 malo zakupov ornih zemljišč, pogodbe o zakupu pa so bile redko sklenjene in zemljišča so bila morda dana na voljo brezplačno, da se je preprečila njihova opustitev;

(b) trg zakupa zemljišč se je spremenil, najemnine pa so se od leta 2000 znatno zvišale (glej preglednico 8, preglednico 10 in preglednico 11);

(c) zemljišča, ki jih odda v zakup odbor za zemljišča, so v lasti države (uvodna izjava 111), kar je dejavnik, ki v skladu z mnenji strokovnjakov vpliva na raven cene najema, enako pa velja tudi za zemljišče, oddano v zakup družbi Tartu Agro AS (glej uvodni izjavi 113 in 144);

(d) izjemno dolgo trajanje pogodbe o zakupu je dejavnik, zaradi katerega se lahko vrednost domnevne prednosti poveča le, če se najemnina primerja s tržno ceno (uvodna izjava (403));

(e) poročilo družbe Domus (čeprav vsebuje le oceno najemnine za leto 2020), tj. najnovejše strokovno ocenjevalno poročilo, v katerem je ocena temeljila na podrobni oceni zemljišč, je v skladu s podatki odbora za zemljišča, poleg tega pa je v njem navedeno, da podatki odbora za zemljišča zagotavljajo preudarno oceno cene (oddelek 5.2.3.3.2.10.2), in

(f) podatki odbora za zemljišča temeljijo na realiziranih transakcijah v zvezi z zakupom javnih zemljišč in ustrezajo podatkom o cenah transakcij v zvezi z zakupom, izvedenih s konkurenčnim, preglednim, nediskriminatornim in brezpogojnim razpisnim postopkom.

(318) Komisija ugotavlja, da je pristop Estonije k Evropski uniji leta 2004 znatno vplival na trg zakupa kmetijskih zemljišč. Poleg tega se je trg kmetijskih zemljišč, vključno z višino najemnine, precej razvil. Iz sodne prakse izhaja, da je treba pri metodi za določanje tržne vrednosti upoštevati posodabljanje cen, kadar cene strmo naraščajo, tako da dejansko plačana cena čim bolj odraža tržno vrednost ([70]). Povprečje cenovnega razpona, ki povzema gibanje cen v preteklih letih, ni ustrezna referenčna cena najema na trgu pri naraščajočih cenah, saj morda ne odraža ustrezno nihanja cen. Pri primerjalni analizi tržnih vrednosti je treba upoštevati spremembe cen v izbranem obdobju, ki v največji možni meri omogoča natančno in celovito oceno. V skladu s tem Komisija po oceni podatkov, ki jih ima na voljo, in

([69]) Obvestilo o pojmu državne pomoči.

([70]) Sodba Sodišča z dne 6. decembra 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, točka 54.

njihove zanesljivosti (glej oddelek 5.2.3.3.2.1) ugotavlja, da najbolj natančna primerjava podatkov o tržnih vrednostih temelji na letnih podatkih. Iz tega sledi, da so letni podatki najprimernejša podlaga za določitev referenčne cene najema. Kar zadeva kakovost zemljišč v zakupu, Komisija ugotavlja naslednje:

(a) glede na poročilo družbe Uus Maa je 2 839,50 ha površine (92 %), ki je bila ocenjena, orno zemljišče (uvodna izjava 148);

(b) glede na poročilo družbe Uus Maa je 22 % ornih zemljišč dobre kakovosti, 78 % pa povprečne kakovosti (uvodna izjava 149);

(c) iz navedenega sledi, da glede na vrsto zemljišča zakupljena površina ustreza kmetijskim zemljiščem, kakovost zemljišč v zakupu pa ustreza povprečnim kmetijskim zemljiščem;

(d) v poročilu družbe Uus Maa je pojasnjeno, da je za zemljišče, oddano v zakup družbi Tartu Agro AS, numerični kazalnik kakovosti (glej uvodno izjavo 150 in uvodno izjavo 216, točka (d)) iz uvodne izjave 160 višji od povprečnega kazalnika kakovosti v Estoniji in okrožju Tartu (uvodna izjava 151); zato je kakovost zemljišč v zakupu dovolj podobna kakovosti zemljišč v Estoniji in okrožju Tartu;

(e) tehtano povprečje razvrstitve zemljišč, oddanih v zakup družbi Tartu Agro AS, po kakovosti, je višje kot pri zemljiščih, ki jih oddaja v zakup odbor za zemljišča (glej uvodne izjave 162 do 163), in

(f) v poročilu družbe Uus Maa (uvodna izjava 154) je ugotovljeno, da je bila kakovost ocenjenih zemljišč iz pogodbe o zakupu ocenjena z AA, v poročilu družbe Domus (uvodna izjava 156) pa je ugotovljeno, da je bila kakovost ocenjenih zemljišč ocenjena z B–, zato zemljišča v zakupu, prvič, ustrezajo povprečnim zemljiščem v Estoniji, in drugič, ocena kakovosti iz poročila družbe Domus, v katerem je bil ocenjen le del zemljišč v zakupu, je bila nižja od ocene kakovosti iz poročila družbe Uus Maa, v katerem je bila ocenjena celotna zakupljena površina.

(319) Komisija ugotavlja tudi, da zunanji strokovnjaki (tj. poročilo družbe Uus Maa ali poročilo družbe Domus), ki podrobno ocenjujejo zemljišča v zakupu, niso ugotovili, da bi imelo to območje bistvene pomanjkljivosti v primerjavi z zemljišči v zakupu v okrožju Tartu.

(320) Poleg tega je bila družba AS Pindi Kinnisvara pozvana, naj oceni vrednost zemljišča „na privlačni lokaciji v okrožju Tartu“.

(321) Komisija meni tudi, da trditev družbe Tartu Agro AS, da podatki odbora za zemljišča niso primerljivi s pogodbo o zakupu, ni pravilna (uvodna izjava 231). Na dražbah odbora za zemljišča je namreč določeno, da mora zakupnik poleg plačila najemnine plačati zemljiški davek in se zavezati, da bo zemljišče vzdrževal v dobrem stanju. Določeno je tudi, da se lahko v primeru pisnega dogovora z zakupnikom na zemljišču, ki se oddaja v najem, izvedejo tudi spremembe in izboljšave, ki presegajo redno vzdrževanje, ti stroški pa se nato odštejejo od najemnine (zato se štejejo za del najemnine). Tako med prakso odbora za zemljišča in pogodbo o zakupu obstaja samo ena razlika, ki je povezana z dejstvom, da mora naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč v skladu s pogodbo o zakupu financirati zakupnik. Hkrati so najemnina, znesek obveznosti za vzdrževanje in naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč količinsko opredeljeni (uvodne izjave 68, 85, 89 in 99), zato se lahko te vrednosti ločeno primerjajo z referenčno vrednostjo. Za primerjavo pogodbe o zakupu s podatki odbora za zemljišča, ki ima sicer podobne pogodbe, zadostuje, da se opredelijo in ločijo stroški naložb v sisteme za izboljšanje zemljišč. Komisija zato ugotavlja, da so pogodbe odbora za zemljišča o zakupu primerljive s pogodbo o zakupu po prilagoditvi za stroške naložb v sisteme za izboljšanje zemljišč. Nazadnje, glede kakovosti zemljišč iz pogodbe o zakupu Komisija ugotavlja, da se po kakovosti ne razlikujejo od podatkov odbora za zemljišča, in da zemljišča, oddana v zakup na podlagi pogodbe o zakupu, razen glede trajanja in velikosti zakupljenih hektarjev ustrezajo zemljiščem, ki ga je v zakup oddal odbor za zemljišča. Podatki odbora za zemljišča so pridobljeni na podlagi zakupov zemljišč, ki so v lasti javnega organa, zato so primerljivi in povezani z isto vrsto transakcij (tj. javnimi transakcijami).

(322) Glede na navedeno Komisija ugotavlja, da so transakcije odbora za zemljišča v zvezi z zakupom v vseh okrožjih (uvodna izjava 111) najprimernejše referenčno merilo za tržno najemnino za obdobje po letu 2004, saj podatki o transakcijah odbora za zemljišča v zvezi z zakupom ustrezajo zakupnini, ki bi jo verjetno določil zasebni subjekt, ki posluje v običajnih konkurenčnih pogojih. Ta ugotovitev velja tudi, če Komisija priznava, da se podatki odbora za zemljišča ne nanašajo na točno enako vrsto pogodb (tj. Komisija priznava, da se kakovost zemljišč, ki jih je odbor za zemljišča oddal v zakup, in število zakupov v danem letu razlikujeta). Poleg tega morajo zakupniki izpolniti nekatere obveznosti (uvodna izjava 114), ki so le delno podobne obveznostim iz pogodbe o zakupu (glej uvodno izjavo 314). Vendar te razlike ne zmanjšujejo vrednosti podatkov odbora za zemljišča kot referenčne vrednosti, ker so podatki še vedno zanesljivi in skladni ter zagotavljajo zadostno podlago za izračun najemnine, ki je čim bližje tržni vrednosti ([71]). V zvezi s tem (glej tudi uvodno izjavo 321) Komisija meni, da je prevladujoči dejavnik javni značaj oddaje kmetijskih zemljišč v zakup, ki ga je ocenil odbor za zemljišča, saj se ocena osredotoča na trg oddaje javnih kmetijskih zemljišč v zakup (tj. ne zasebnih zemljišč), podatki pa se nanašajo na dejanske transakcije, zato so podatki zanesljivi. Poleg tega se lahko dejstvo, da podatki odbora za zemljišča ne vključujejo pogodb s podobnimi naložbami, kot so tiste, vključene v pogodbo o zakupu, nevtralizira tako, da se stroški teh naložb prištejejo najemnini (uvodna izjava 114). Nazadnje, razlike v kakovosti med povprečnimi podatki odbora za zemljišča in ocenjeno kakovostjo zemljišč, zajetih v pogodbi o zakupu (uvodni izjavi 162 in 163), ne zadostujejo za izpodbijanje sklepa, podatki pa ostajajo skladni.

5.2.3.3.2.3 Referenčna cena najema na trgu v času sklenitve prvotne pogodbe o zakupu leta 2000

(323) Komisija ugotavlja, da je bila v času sklenitve prvotne pogodbe o zakupu leta 2000 edina razpoložljiva informacija, ki jo je imela na voljo, poročilo družbe Uus Maa, estonski organi pa niso predložili nobene predhodne analize, v kateri bi ocenili najemnino in stanje prvotne pogodbe o zakupu.

(324) Poročili družb Pindi Kinnisvara in Domus ne vsebujeta ocen cen za nazaj, statistični urad objavlja podatke o najemninah za kmetijska zemljišča šele od leta 2009, odbor za zemljišča pa poroča o podatkih o realiziranih transakcijah od leta 2005.

(325) Poročilo družbe Uus Maa vsebuje referenčno tržno ceno za leto 2000 (uvodna izjava 428). Temelji na celoviti tržni analizi in poglobljeni analizi zemljišč, zajetih v pogodbi o zakupu, ter zemljišč v okrožju Tartu. Vključuje analizo splošnih razmer na trgu in značilnosti zemljišča. Poleg tega poročilo, čeprav ne vsebuje nobene ocene finančnih obveznosti, vključuje posebnosti pogodbe o zakupu, in sicer trajanje in dodatne finančne obveznosti (glej oddelek 2.5.8.4).

(326) Glede na navedeno Komisija ugotavlja, da poročilo družbe Uus Maa vsebuje veljavno referenčno vrednost za tržno ceno kmetijskih zemljišč za leto 2000. Poleg tega zemljišče, oddano v zakup na podlagi pogodbe o zakupu, ustreza povprečnemu zemljišču v Estoniji (uvodni izjavi 318 in 319).

(327) V poročilu družbe Uus Maa je ugotovljeno, da pred pristopom Estonije k EU ni bilo predvideno skorajšnje eksponentno povečanje površine ornih zemljišč. Leta 2000 je bila najemnina za primerna orna zemljišča v okrožju Tartu ocenjena na 100 EEK na hektar (6,4 EUR/ha) (uvodna izjava 125; glej tudi preglednico 10 in preglednico 11).

5.2.3.3.2.4 Referenčna cena najema na trgu v času pristopa Estonije k EU leta 2004

(328) Komisija ugotavlja, da estonski organi pogodbe o zakupu leta 2004 niso spremenili, čeprav so pravila v zvezi z državno pomočjo za Estonijo postala obvezna 1. maja 2004, tj. na datum pristopa Estonije k Evropski uniji, in je v prvotni pogodbi o zakupu navedeno, da se lahko njeni pogoji spremenijo, če sprememba izhaja iz pogodbe ali zakonodaje.

([71]) Sodba Splošnega sodišča z dne 13. julija 2022, Tartu Agro/Komisija, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, točki 40 in 73.

(329) Kar zadeva razpoložljive podatke o tržnih najemninah, Komisija ugotavlja, da so v času pristopa Estonije k EU leta 2004 edini razpoložljivi podatki temeljili na poročilu družbe Uus Maa (glej preglednico 10 in preglednico 11).

(330) Komisija zato meni, da bi morala v času pristopa Estonije k EU leta 2004 ustrezna ocena tržne cene temeljiti na poročilu družbe Uus Maa.

(331) Da bi se pri izbiri referenčne cene najema na trgu v letu 2004 uporabil preudaren pristop, Komisija ugotavlja, da je po podatkih iz poročila družbe Uus Maa:

(1) obstajal splošen trend povečevanja tržnih vrednosti najemnin za zemljišča v zakupu in v okrožju Tartu skozi čas (glej preglednico 10 in preglednico 11);

(2) razpon tržnih najemnih vrednosti za zemljišča v okrožju Tartu leta 2004 znašal med 10 in 20 EUR/ha (glej preglednico 11);

(3) razpon tržnih najemnin za zemljišča, zajeta v pogodbi o zakupu, med letoma 2000 in 2004 znašal 6–10 EUR/ha, med letoma 2005 in 2009 pa 10–20 EUR/ha (glej preglednico 10).

(332) Komisija meni, da so za določitev referenčne vrednosti najbolj specifične informacije in zato najbolj natančni podatki tisti, ki se nanašajo na samo pogodbo o zakupu. Vendar se lahko za določitev referenčne vrednosti uporabijo tudi podatki o vrednosti zemljišč v okrožju Tartu, če so ocene skladne in zanesljive. Komisija ugotavlja, da za leto 2004 poročilo družbe Uus Maa ne vsebuje ocene najemnine za zemljišča, zajeta v pogodbi o zakupu za določeno leto (glej uvodno izjavo 331(3)), ampak le oceno za obdobje 2000–2004. Vendar Komisija meni, da je glede na to, da je leto 2004 na zgornjem koncu tega obdobja in da je najnižja cena v naslednjem obdobju (tj. 2005–2009) 10 EUR/ha, cena 10 EUR/ha najzanesljivejša ocena tržne cene za leto 2004 (za katero se uporabi dodatno 20-odstotno znižanje, da se upošteva občutljivost podatkov (uvodni izjavi 334 in 514)). To mnenje je podprto s splošnim trendom povečevanja vrednosti tržnih najemnin za zemljišča skozi čas, ki je pojasnjen v istem poročilu (glej uvodno izjavo 331(1)). To potrjuje tudi navedba tržne cene za konkretno leto 2004 v drugem podatkovnem nizu iz istega poročila, in sicer v podatkih o vrednosti zemljišč v okrožju Tartu: kot je opisano v preglednici 16 z naslovom *Ocena najemnine za zemljišča v okrožju Tartu*, najnižja najemnina v tem razponu prav tako znaša 10 EUR/ha. Običajno so podatki za konkretno leto zanesljivejši in bolj okvirni kot širši cenovni razpon za določeno obdobje.

(333) Referenčna tržna cena 10 EUR/ha za leto 2004 je skladna tudi v primerjavi s podatki za okrožje Tartu (glej uvodno izjavo 331(2)), kar kaže, da bi lahko bile najemnine v letu 2004 višje, in sicer do 20 EUR/ha, vendar še vedno v tem konkretnem razponu.

(334) Zato je Komisija z navzkrižno analizo obeh nizov podatkov iz poročila družbe Uus Maa (glej preglednico 10 in preglednico 11) ob upoštevanju uvodnih izjav 331, 332 in 333 na podlagi razumnega in preudarnega pristopa ugotovila, da je referenčna tržna cena leta 2004 znašala 10 EUR na hektar ornega zemljišča, pri čemer je bilo zaradi občutljivosti podatkov uporabljeno 20-odstotno znižanje (uvodna izjava 514).

5.2.3.3.2.5 Referenčna cena najema na trgu od leta 2005

(335) Kot je navedeno v uvodni izjavi 322, Komisija ugotavlja, da najbolj natančna in ustrezna referenčna cena temelji na transakcijah odbora za zemljišča v zvezi z zakupom.

(336) Podatki o realiziranih transakcijah odbora za zemljišča v zvezi z zakupom so na voljo od leta 2005, zato ustrezna ocena tržne cene od leta 2005 temelji na podatkih odbora za zemljišča o mediani zakupnin v Estoniji.

5.2.3.3.2.6 Površina, ki se uporablja za pretvorbo letnih plačil najemnine glede na hektar

(337) Najemnina je dogovorjena kot letno plačilo, razpoložljivi tržni podatki pa temeljijo na vrednostih v EUR na hektar. Iz tega sledi, da je treba za primerjavo teh vrednosti dogovorjeni letni znesek najemnine pretvoriti v vrednost v EUR na hektar.

(338) Pri tem preračunu je treba upoštevati kakovost zemljišča z uporabo imenovalca, ki ustreza zemljišču, za katero je podana ocena tržne cene, da se zagotovi primerljivost obeh vrednosti.

(339) Podatki odbora za zemljišča se nanašajo na zakupe javnih kmetijskih zemljišč. Komisija ugotavlja, da zadevna pogodba o zakupu iz sklepa ne zajema le kmetijskih zemljišč, ampak tudi gozdne površine. Da bi lahko primerjala najemnino iz pogodbe o zakupu in podatke odbora za zemljišča (ter tako primerjala podobna zemljišča), upošteva samo površino, upravičeno do podpore SKP ([72]). Meni, da je to preudarna metodologija za oceno višine najemnine in/ali ugotovitev obstoja prednosti. Zato ugotavlja, da bi bilo treba površino, upravičeno do podpore SKP, uporabiti kot imenovalec pri primerjavi letnih najemnin s podatki odbora za zemljišča.

(340) Komisija priznava, da se to metodo dobi le ocena, saj:

(a) zakupljena površina, upravičena do podpore SKP, in zemljišča, ki jih je v zakup oddal odbor za zemljišča, vključujeta površine, katerih kakovost se razlikuje, in

(b) se pri pristopu, pri katerem del zakupljene površine ni vključen v oceno, predvideva, da površine, ki niso upravičene do kmetijske podpore SKP, v 25 letih trajanja pogodbe o zakupu ne bi imele tržne vrednosti.

(341) Vendar po mnenju Komisije metoda, opisana v uvodni izjavi 339, zagotavlja ustrezno primerljivo oceno za primerljive površine, kar je preudarno, da se določi, kakšna bi morala biti najemnina in ali pogodba o zakupu prinaša prednost.

(342) Ker je v poročilu družbe Uus Maa pojasnjeno, da je leta 2000 obstajal trg samo za primerna orna zemljišča, Komisija ugotavlja, da je za leta pred pristopom Estonije k EU in podatke o zemljiščih, upravičenih do SKP, število hektarjev ornih zemljišč v skladu s poročilom družbe Uus Maa (2 839,5 ha; uvodna izjava 89) najbolj natančna ocena za primerna orna zemljišča, zato bi ga bilo treba uporabiti kot imenovalec pri primerjavi letnih plačil najemnin z referenčno ceno najema na trgu, ki temelji na poročilu družbe Uus Maa.

(343) Komisija v naslednji preglednici povzema, kako je sestavljen imenovalec, ki ga je treba uporabiti pri pretvorbi letnih najemnin v vrednosti v EUR na hektar glede na vir podatkov.

Preglednica 17

Imenovalci (vrste površine), ki jih je treba uporabiti pri pretvorbi letnih plačil v vrednosti v EUR na hektar

Vir podatkov	Opomba	Sklepna ugotovitev o imenovalcu
Poročilo družbe Uus Maa	V skladu s tem poročilom je leta 2000 obstajal le trg za primerna orna zemljišča.	Imenovalec (velikost zemljišč v zakupu), uporabljen za pretvorbo letne najemnine v EUR na hektar, bi moral vključevati le primerna orna zemljišča, in sicer 2 839,50 ha (uvodna izjava 148).
Poročilo družbe Pindi Kinnisvara	To poročilo vsebuje oceno za kmetijska zemljišča na privlačni lokaciji v okrožju Tartu, kjer je približno 90 % teh zemljišč ornih zemljišč. Zato sta raba in kakovost zemljišča že upoštevani v oceni cene.	Pri primerjavi letne najemnine z oceno tržne cene iz poročila družbe Pindi Kinnisvara je treba kot imenovalec uporabiti skupno zakupljeno površino in ne le površino kmetijskih zemljišč.

([72]) Komisija za pripravo preudarne ocene uporablja podatke odbora za zemljišča o površini, upravičeni do podpore SKP. SKP subvencionira kmetijska zemljišča, pogodba o zakupu zemljišč pa vključuje različne vrste zemljišč, ki niso namenjena le kmetijski rabi. Glede tega se je Komisija odločila, da bo kot površino, ki je najbolj podobna površini, v zvezi s katero je bila sklenjena pogodba o zakupu zemljišč, uporabila površino, upravičeno do podpore SKP.

Vir podatkov	Opomba	Sklepna ugotovitev o imenovalcu
Poročilo družbe Domus	Ocenjeno zemljišče je pretežno orno zemljišče (glej oddelek 2.5.9.2). Zato se pri tej oceni cene upošteva, da površina ni v celoti orno zemljišče.	Pri primerjavi letne najemnine z oceno tržne cene iz poročila družbe Domus bi bilo treba kot imenovalec uporabiti skupno zakupljeno površino in ne le površino ornih zemljišč.
Podatki odbora za zemljišča	Podatki odbora za zemljišča zajemajo **tržne najemnine za kmetijska zemljišča.**	Površina kmetijskih zemljišč, tj. površina, upravičena do podpore SKP, in ne skupna zakupljena površina, se lahko uporabi kot imenovalec, kadar se letna najemnina prilagodi v najemnino v EUR na hektar in primerja s podatki odbora za zemljišča.
Podatki o zakupnini za zemljišča, ki jih objavlja statistični urad	Podatki statističnega urada zajemajo **tržne najemnine za kmetijska zemljišča.**	Površino kmetijskih zemljišč, tj. površino, upravičeno do podpore SKP, in ne skupno zakupljeno površino, bi bilo treba uporabiti kot imenovalec, kadar se letna najemnina prilagodi v najemnino v EUR na hektar in primerja s podatki statističnega urada.

5.2.3.3.2.6.1 Prihodki od zemljišč v zakupu, ki niso upravičena do podpore SKP

(344) Pri metodi za pretvorbo letnih plačil v vrednosti v EUR na hektar, pri kateri se uporabljajo samo zemljišča, upravičena do podpore SKP, se predpostavlja, da zemljišče, ki ni upravičeno do podpore SKP, nima vrednosti. Če torej najemnina ne dosega tržnih pogojev, tudi če so izključeni morebitni prihodki v obliki prodaje lesa ali najema nepremičnin, se lahko potrdi obstoj prednosti.

(345) Kar zadeva prihodke od prodaje lesa, Komisija ugotavlja, da količinska opredelitev dodatnega prihodka od prodaje lesa ne more temeljiti le na predvidenem obsegu prodaje in povprečnih prodajnih cenah, saj bi se pri takem pristopu predpostavljalo, da pri prodaji lesa ne nastanejo nobeni stroški, temveč na realiziranem neto prihodku od prodaje lesa ali pa na ocenjenih tržnih zakupninah za gozdna zemljišča. Na splošno proizvodni cikel gozdarskega sektorja traja več desetletij, tj. precej dlje od 25-letnega trajanja pogodbe o zakupu. Zato podatki o tržnih najemninah v gozdarskem sektorju morda ne zagotavljajo zanesljive ocene tržne cene za določeno obdobje.

(346) Ker je v zadevnem primeru obseg gozdnih zemljišč razmeroma majhen v primerjavi s kmetijskimi zemljišči, Komisija ugotavlja, da se zaradi previdnosti in enostavnosti vrednost gozdnih zemljišč ne bi smela vključiti v oceno prednosti.

5.2.3.3.2.6.2 Finančne obveznosti – ocena gospodarske škode in skladnosti s tržnimi pravili

(347) Kot je navedeno v uvodni izjavi 291, točka (d), in uvodni izjavi 292, so lahko finančne obveznosti iz uvodnih izjav 60 in 68 pomembne značilnosti pogodbe o zakupu pri presoji domnevne prednosti. Kar zadeva njihov vpliv na finančni in ekonomski položaj družbe Tartu Agro AS v primerjavi z drugimi podjetji, ki delujejo pod tržnimi pogoji, je pomembno, ali so bile te obveznosti:

(a) v interesu družbe Tartu Agro AS ali zakupodajalca, tj. pri oceni bi bilo treba upoštevati, v kolikšni meri so finančne obveznosti vsaj delno v lastnem interesu zakupnika;

(b) izvedene, kot je bilo dogovorjeno, v skladu z običajno tržno prakso, in

(c) dodatne obveznosti v primerjavi z drugimi podjetji, ki delujejo na trgu.

(348) Komisija ugotavlja, da ob upoštevanju, da je trajanje pogodbe o zakupu izjemno dolgo in da se pogodba nanaša na zelo veliko površino, zgolj dejstvo, da leta 2000 vključitev finančnih obveznosti v pogodbe o zakupu v obliki, ki jo je mogoče izmeriti v denarju (glej uvodni izjavi 122 in 123), ni bila običajna tržna praksa, ne pomeni samodejno, da navedene obveznosti negativno vplivajo na finančni položaj družbe Tartu Agro AS, tako da bi jih bilo treba pri oceni prednosti v celoti ali delno šteti za del zakupnine.

(349) Poleg tega domnevni cilj države leta 2000, da zagotovi ohranitev in povečanje rodovitnosti tal ter posledično vrednosti državnega premoženja, ni edini odločilen, ko Komisija ocenjuje, ali se finančne obveznosti od leta 2004 štejejo za del plačila najemnine.

(350) Komisija ugotavlja, da je bila v prvotni pogodbi o zakupu obveznost, da mora družba Tartu Agro AS plačati vse davke v zvezi z zemljišči v zakupu, določena v okviru določb o plačilu najemnine, naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč in obveznost plačila stroškov vzdrževanja pa so se štele za druge pogodbene pravice in obveznosti.

(351) Ob spremembi pogodbe o zakupu leta 2009 sta se pogodbenici dogovorili, da je treba od leta 2010 obveznost zakupnika, da plačuje naložbe za nadgradnjo sistemov za izboljšanje zemljišč, odšteti od plačila najemnine, ki je bilo odvisno od enotne pomoči na površino (uvodni izjavi 79 in 80).

(352) Vendar Komisija ugotavlja, da formalna opredelitev finančnih obveznosti v pogodbi o zakupu kot del plačil najemnine ali drugih obveznosti ni odločilna, saj ne opredeljuje njihovega gospodarskega učinka.

(353) Komisija ugotavlja, da je treba pri oceni obstoja prednosti upoštevati dejstvo, da se razpoložljivi viri podatkov o tržnih cenah med seboj precej razlikujejo glede tega, kako obravnavajo učinek finančnih obveznosti.

(354) Glede na oceno tržne cene so finančne obveznosti vključene v oceno cene ali iz nje izključene ali priznane le delno.

(355) Pri oceni je treba na primer upoštevati, da je bil v poročilu družbe Domus izrecno izključen učinek teh finančnih obveznosti (uvodna izjava 143), v poročilu družbe Pindi Kinnisvara pa je navedena ocena tržne cene za kmetijska zemljišča glede na obveznost najemnika, da krije nekatere stroške v višini 104 EUR na hektar (glej uvodno izjavo 116).

(356) Pogodbe odbora za zemljišča o zakupu vključujejo nekatere davčne obveznosti in obveznosti glede vzdrževanja za zakupnika, vendar te obveznosti vzdrževanja niso opredeljene v denarnem smislu, zanje pa se ne zahteva poseben letni znesek stroškov vzdrževanja.

(357) Poročilo družbe Uus Maa obravnava običajno tržno prakso v zvezi s finančnimi obveznostmi. Vendar v njem ni izrecno opisano ali pojasnjeno, kako finančna obveznost ali druge značilnosti pogodbe o zakupu vplivajo na njegovo oceno, kar zmanjšuje uporabnost navedenega poročila v zvezi s to temo.

(358) Iz navedenega sledi, da Komisija v oddelkih 5.2.3.3.2.6.3, 5.2.3.3.2.6.4 in 5.2.3.3.2.6.5 ocenjuje, v kolikšni meri je treba pri primerjavi dogovorjene najemnine z ustrezno tržno najemnino upoštevati obveznost zakupnika, da plača (i) zemljiške davke in (ii) vzdrževanje ter izvaja (iii) naložbe za obnovitev sistemov za izboljšanje zemljišč, tj. upoštevati kot del prihodkov od najemnine.

5.2.3.3.2.6.3 Obveznost zakupnika, da plača zemljiške davke

(359) Ker je lastnik zemljišča pravno zavezan k plačevanju zemljiškega davka, Komisija meni, da je obveznost zakupnika iz pogodbe o zakupu, da plača zemljiški davek iz uvodne izjave 61, v interesu zakupodajalca in da ta pogoj negativno vpliva na finančni položaj družbe Tartu Agro AS.

(360) Iz tega sledi, da je v zvezi z izračunom razlike med dejansko najemnino, ki jo je plačala družba Tartu Agro AS, in zneskom, ki bi ga morala takrat plačati pod običajnimi tržnimi pogoji, odločilno, ali ta obveznost v primerjavi z drugimi podjetji pomeni dodatno breme za družbo Tartu Agro AS, ki bi ga bilo treba prišteti najemnini.

(361) Kar zadeva podatke odbora za zemljišča, Komisija ugotavlja, da pri državnih zakupih zemljiški davek plača zakupnik (uvodna izjava 114). Ker torej obveznost plačila zemljiških davkov velja za vse zakupnike v okviru zakupov javnih zemljišč, obveznost plačevanja zemljiškega davka v prvotni pogodbi o zakupu ni dodatna obveznost in ne pomeni dodatnega bremena za družbo Tartu Agro AS, če se plačila najemnine, ki jih plačuje družba Tartu Agro AS, primerjajo s tržno ceno, ki temelji na podatkih odbora za zemljišča.

(362) Dražbe odbora za zemljišča so običajna praksa pri zakupih javnih zemljišč, zato je ta obveznost v skladu z običajno tržno prakso.

(363) Kar zadeva poročilo družbe Uus Maa, je v njem navedeno, da je bil do leta 2010 običajno zakupnik tisti, ki je moral plačati zemljiški davek (uvodna izjava 124). Ker je bila torej obveznost plačila zemljiških davkov za zakupnike običajna tržna praksa, obveznost plačevanja zemljiškega davka v prvotni pogodbi o zakupu ni dodatna obveznost in ne pomeni dodatnega bremena za družbo Tartu Agro AS, če se plačila najemnine, ki jih plačuje družba Tartu Agro AS, primerjajo s tržno ceno, ki temelji na podatkih družbe Uus Maa. Zato pri primerjavi najemnine, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, z oceno tržne cene iz poročila družbe Uus Maa za obdobje 2000–2004 obveznost plačila zemljiških davkov ne pomeni dodatnega bremena za družbo Tartu Agro AS, saj gre za obveznost, ki je v skladu z običajno tržno prakso.

(364) Iz navedenega sledi, da se zemljiški davek, ki ga je plačala družba Tartu Agro AS, ne sme prišteti letnim najemninam, ki jih je plačala družba Tartu Agro AS, v primerjavi z referenčno ceno najema na trgu, ki temelji na:

(1) podatkih družbe Uus Maa za leti 2000 in 2004 (oddelek 5.2.3.3.2.8);

(2) podatkih odbora za zemljišča od leta 2005 (oddelek 5.2.3.3.2.9)

5.2.3.3.2.6.4 Obveznost zakupnika, da plača stroške vzdrževanja

(365) Letni stroški vzdrževanja so po svoji ekonomski naravi stroški poslovanja, ki kratkoročno ustvarjajo prihodek in/ali povečujejo vrednost zemljišča, ne glede na to, da aktivno in trajnostno kmetovanje prav tako pozitivno vpliva na vrednost zemljišča.

(366) Vsako podjetje, ki deluje v primarni proizvodnji, mora te stroške kriti tudi pod običajnimi tržnimi pogoji.

(367) Komisija ugotavlja, da poročilo družbe Uus Maa obravnava tržno prakso v zvezi z drugimi obveznostmi zakupnikov. V navedenem poročilu je zlasti navedeno, da sta izboljšanje zemljišč in redno vzdrževanje obcestnih površin v pogodbah navedena kot obveznosti zakupnika, ki je podjetje, ki uporablja nepremičnino in ima od nje koristi. Vendar so bile te obveznosti v pogodbe o zakupu vključene v splošni obliki, v zadevnem primeru pa je v pogodbi o zakupu podrobno določeno, kako bi bilo treba porabiti sredstva, namenjena za letne stroške vzdrževanja. Poleg tega je v poročilu družbe Uus Maa poudarjeno, da se pogodba o zakupu nanaša na zelo veliko površino in da je njeno trajanje izjemno dolgo.

(368) Komisija meni, da zgolj dejstvo, da so bile prevzete obveznosti za stroške vzdrževanja podrobno opredeljene v denarnem smislu, ne spremeni njihove ekonomske narave. Poleg tega to ne spremeni dejstva, da so ti stroški v interesu družbe Tartu Agro AS, saj ima lahko od njih koristi v 25 letih trajanja pogodbe o zakupu, prav tako pa mora vsako podjetje, ki deluje v primarni proizvodnji, pod običajnimi tržnimi pogoji nositi ustrezne stroške.

(369) Zgolj dejstvo, da so estonski organi leta 2000 morda imeli cilje javne politike, da prek pogodbe o zakupu izvajajo nadzor nad operativnimi odločitvami družbe Tartu Agro AS z opredelitvijo porabe sredstev, namenjenih za stroške vzdrževanja, ne spremeni dejstva, da so ti stroški večinoma v interesu družbe Tartu Agro AS, kadar zemljišče uporablja za kmetijsko dejavnost, saj mora vsako podjetje, ki deluje v primarni proizvodnji, nositi podobne stroške tudi pod običajnimi tržnimi pogoji. V zvezi s pripombami iz uvodnih izjav 229 in 230 Komisija ugotavlja, da ni pomembno, iz katerih razlogov ali zaradi katerih ciljev so estonski organi v pogodbo o zakupu vključili prevzem obveznosti za stroške vzdrževanja.

(370) Poleg tega Komisija ugotavlja, da pogodba o zakupu vključuje pogoj, ki omogoča znižanje najemnine, če bi najemnina presegala prihodke za običajno kmetijsko upravljanje zemljišč v zakupu (uvodna izjava 66). Zato tudi ugotavlja, da se s tem pogojem operativno tveganje dejansko prenese z zakupnika na zakupodajalca in zmanjša morebitno finančno breme, ki bi ga zakupniku lahko povzročile prevzete obveznosti za nekatere stroške poslovanja.

(371) Prevzete obveznosti za stroške vzdrževanja, tj. obveznost plačila letnih stroškov vzdrževanja iz uvodne izjave 68, točka (b), zato ne vplivajo negativno na finančni položaj družbe Tartu Agro AS v primerjavi z drugimi podjetji na trgu. Ti stroški so del stroškov poslovanja zakupnika.

(372) Komisija priznava, da bi pogodbena obveznost glede letnih stroškov poslovanja lahko imela pomemben finančni vpliv le, če bi moralo podjetje prenehati opravljati svoje dejavnosti v primarnem kmetijskem sektorju. Dokler torej družba Tartu Agro AS posluje v skladu s predpostavko delujočega podjetja, pogodbena obveznost glede letnih stroškov poslovanja ne vpliva negativno na finančni položaj družbe Tartu Agro AS v primerjavi z drugimi podjetji.

(373) Poleg tega zgolj dejstvo, da bi bil nominalni zneski prevzetih obveznosti za stroške vzdrževanja v času sklenitve prvotne pogodbe o zakupu višji od povprečnih stroškov vzdrževanja v sektorju (uvodna izjava 222, točka (f)), ne vpliva negativno na finančni položaj družbe Tartu Agro AS v primerjavi z drugimi podjetji, ki so v 25 letih trajanja pogodbe o zakupu delovala v zadevnem sektorju.

(374) Komisija ugotavlja tudi, da je v poročilu družbe Uus Maa opisano, kako so bile obveznosti vzdrževanja vključene v pogodbe o zakupu, ko se je trg zakupa zemljišč razvijal med trajanjem pogodbe o zakupu (uvodne izjave 122, 123 in 124), in da pogodbe odbora za zemljišča o zakupu vključujejo obveznost, da se morajo zakupniki zavezati k vzdrževanju zemljišča v dobrem stanju (uvodna izjava 114). Zato zgolj dejstvo, da je obveznost vzdrževanja izražena v denarju, ne pomeni, da pogodbe odbora za zemljišča o zakupu, ki so običajna tržna praksa, ne bi vsebovale obveznosti, ki bi imela ustrezen gospodarski učinek.

(375) Poleg tega Komisija ob upoštevanju uvodnih izjav 60 in 61 ugotavlja, da glede na obliko pogodbe o zakupu namen pogodbenic ni bil upoštevati letne stroške vzdrževanja kot del plačila najemnine, saj ti stroški niso bili formalno povezani s plačilom najemnine.

(376) Estonski organi tudi niso predložili nobene predhodne analize, iz katere bi bilo razvidno, da so se letni stroški vzdrževanja šteli za obliko najemnine ali celo za nadomestilo za izgubljeni prihodek od najemnine.

(377) Iz navedenega sledi, da prevzete obveznosti za stroške vzdrževanja nimajo negativnega vpliva na finančni položaj družbe Tartu Agro AS, zato se prevzete obveznosti za stroške vzdrževanja ne smejo prišteti letni najemnini, kadar se ta primerja z referenčno ceno najema na trgu.

5.2.3.3.2.6.5 Obveznost zakupnika glede letnih naložb v sisteme za izboljšanje zemljišč

(378) Naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč iz uvodne izjave 68, točka (a), po svoji ekonomski naravi ustvarjajo dolgoročni dohodek, ki lahko presega trajanje pogodbe o zakupu, in kot take lahko pomenijo korist za lastnika zemljišča.

(379) Komisija ugotavlja naslednje:

(a) v pogodbo o zakupu so bile vključene prevzete obveznosti glede letnih naložb v višini […] EUR za obnovitev sistemov za izboljšanje zemljišč (uvodna izjava 68, točka (a)), poleg tega pa je prodajna pogodba vključevala obveznost glede nekaterih naložb (uvodna izjava 73, točka (d));

(b) trajanje pogodbe o zakupu je precej daljše od tržne prakse (uvodni izjavi 112 in 123);

(c) družba Tartu Agro AS je financirala le del naložb v sisteme za izboljšanje zemljišč, tj. ni financirala prevzetih obveznosti za naložbe (uvodna izjava 68, točka (a)), kot je bilo dogovorjeno v prvi pogodbi o zakupu (uvodne izjave 96 do 99), in

(d) pogodbenici sta se dogovorili (uvodni izjavi 69 in 133), da ob izteku pogodbe o zakupu izboljšave postanejo last ministrstva, ki jih mora ob izteku pogodbe o zakupu pridobiti po običajni tržni vrednosti.

(380) Prvič, Komisija ob upoštevanju uvodne izjave 379 ugotavlja, da lahko samo tiste naložbe, ki so dodatne naložbe neposredno zaradi pogodbe o zakupu, negativno vplivajo na finančni položaj družbe Tartu Agro AS, tj. pri ugotovitvi in količinski opredelitvi prednosti so lahko pomembne samo naložbe, izvedene zaradi izpolnitve prevzetih obveznosti za naložbe iz uvodne izjave 68, točka (a). Kar zadeva trditev družbe Tartu Agro AS, da bi bilo treba upoštevati vse njene naložbe, Komisija najprej ugotavlja, da naložbe, izvedene zaradi običajnih poslovnih premislekov, tj. naložbe družbe Tartu Agro AS, ki se ne zahtevajo v pogodbi o zakupu, čeprav bi njihova življenjska doba presegala 25 let, ne temeljijo na pogodbi o zakupu.

(381) Po mnenju Komisije je očitno, da ima zakupnik, ki v primarni proizvodnji uporablja zemljišče več kot 25 let, poslovne razloge tudi za dolgoročne naložbe. Zato Komisija ugotavlja, da družba Tartu Agro AS v bistvu ne more trditi, da bi bilo treba vse njene naložbe v zemljišča v zakupu, zlasti naložbe poleg obveznosti iz pogodbe o zakupu, obravnavati kot del plačila najemnine.

(382) Drugič, samo naložbe, ki jih v praksi financira družba Tartu Agro AS, lahko negativno vplivajo na finančni položaj družbe Tartu Agro AS. Odločilna ni nominalna vrednost prevzetih obveznosti za naložbe, temveč je odločilen le del prevzetih obveznosti, ki jih je družba Tartu Agro AS v praksi izvrševala in financirala. Kar zadeva naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč, ki jih financirajo tretje osebe (uvodne izjave 91 do 99), Komisija meni, da te naložbe nimajo negativnega vpliva na finančni položaj družbe Tartu Agro AS. Zato se lahko za del najemnine šteje samo del prevzetih obveznosti za naložbe, ki je bil izveden na stroške družbe Tartu Agro AS.

(383) Tretjič, glede pogoja iz pogodbe o zakupu, da lahko izboljšave pod določenimi pogoji postanejo last ministrstva, ki jih mora ob izteku pogodbe o zakupu pridobiti (npr. uvodna izjava 69 ali uvodna izjava 379, točka (d)), Komisija ugotavlja naslednje. Lahko se zgodi, da bodo imele nekatere od teh naložb ob izteku pogodbe še neko preostalo vrednost, vendar to ni gotovo. Možno je, da družba Tartu Agro AS ob izteku pogodbe pridobi nazaj del vrednosti teh naložb. Vendar to še ni gotovo, saj je pogodba o zakupu še vedno veljavna. Poleg tega Komisija v vsakem primeru ugotavlja, da je družba Tartu Agro AS v praksi prevzela finančno obveznost lastnika.

(384) Ker v tem primeru podatki o morebitnih prihodnjih pridobitvah preostale vrednosti sredstev s strani ministrstva niso na voljo pred iztekom pogodbe o zakupu in so zaradi previdnosti negotovi, Komisija domneva, da bi bilo treba prevzete naložbe, ki jih je financirala družba Tartu Agro AS, šteti za del najemnine (glej uvodno izjavo 388, točka (b), in uvodno izjavo 389, točka (a)).

(385) Kar zadeva življenjsko dobo naložb, Komisija ugotavlja, da si pogodbenici delita koristi naložb v sisteme za izboljšanje zemljišč iz uvodne izjave 68, točka (a), kadar življenjska doba naložb presega trajanje pogodbe o zakupu. Družba Tartu Agro AS ima lahko koristi od prevzetih naložb le v 25 letih trajanja pogodbe o zakupu. Od preostalega dela življenjske dobe ima korist zakupodajalec. Vendar bi imela koristi od teh naložb tudi družba Tartu Agro AS, če bi jih plačala Estonija, kot je določeno v členu 16(1) zakona o izboljšanju zemljišč (glej uvodno izjavo 180).

(386) Poleg tega kumulativne amortizirane naložbe v primeru, ko bi lahko družba Tartu Agro AS še naprej poslovala v skladu s predpostavko delujočega podjetja, po izteku pogodbe o zakupu predstavljajo del naložb, ki koristi družbi Tartu Agro AS. Preostale naložbe koristijo samo zakupodajalcu. Kumulativna amortizacija predstavlja ekonomsko vrednost naložb, ki je izključno v interesu zakupnika, del naložb, ki ob izteku pogodbe o zakupu ni amortiziran in ga zakupodajalec ne pridobi, pa pomeni gospodarsko korist zakupodajalca od te pogodbene obveznosti.

(387) Vendar Komisija ugotavlja, da hipotetični podatki o kumulativni amortizaciji sistemov za izboljšanje zemljišč v primeru, ko bi lahko družba Tartu Agro AS še naprej poslovala v skladu s predpostavko delujočega podjetja, niso na voljo. Iz tega sledi, da Komisija zaradi previdnosti domneva, da imajo naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč neskončno uporabno življenjsko dobo, tj. znesek naložb v sisteme za izboljšanje zemljišč, ki ga je financirala družba Tartu Agro AS, se ne sme zmanjšati za znesek, ki bi pomenil gospodarsko korist za družbo Tartu Agro AS.

(388) Komisija na podlagi uvodnih izjav 379 do 387 pri ocenjevanju obstoja prednosti zaradi previdnosti domneva, da:

(a) imajo naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč, izvedene zaradi prevzetih obveznosti za naložbe, neskončno uporabno življenjsko dobo, tj. vrednost se ne zmanjša, zakupodajalec pa lahko te naložbe v celoti izkoristi, in

(b) država ob izteku pogodbe o zakupu ne pridobi sredstev, ki jih financira družba Tartu Agro AS zaradi prevzetih obveznosti za naložbe, ali ne plača nobenega nadomestila za ta sredstva.

(389) Iz uvodne izjave 388 izhaja naslednje:

(a) če bo država ob izteku pogodbe o zakupu kljub temu pridobila ali plačala kakršno koli nadomestilo za sredstva, ki se financirajo zaradi naložbene obveznosti, lahko to pomeni nov ukrep, ki bi ga bilo mogoče oceniti v skladu s pravili o državni pomoči;

(b) nominalna letna vrednost prevzetih obveznosti za naložbe iz uvodne izjave 68, točka (a), v višini […] EUR se ne bi smela šteti za del najemnine, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS (glede na to, da te obveznosti niso bile vedno izpolnjene);

(c) namesto tega bi bilo treba celotni letni znesek prevzetih obveznosti za naložbe, ki ga je družba Tartu Agro AS dejansko plačala v danem letu, šteti za del najemnine in ga prišteti letnemu plačilu najemnine, kadar se ta primerja z ustrezno referenčno ceno najema na trgu.

(390) Iz navedenega sledi, da se lahko prevzete obveznosti za naložbe iz uvodne izjave 68, točka (a), prištejejo letnim zakupninam, kadar se te primerjajo z referenčno ceno najema na trgu, le do zneska, ki ga je v praksi financirala družba Tartu Agro AS.

5.2.3.3.2.7 Trajanje in določbe o prilagoditvi cen – ocena gospodarskega vpliva in skladnosti s tržnimi pravili

(391) Kar zadeva 25-letno trajanje pogodbe o zakupu, je to precej daljše od tržne prakse. Zlasti v primeru pogodb o zakupu, ki jih sklene odbor za zemljišča, je običajno določeno fiksno obdobje petih let (glej uvodno izjavo 112). Komisija v zvezi s tem ugotavlja naslednje:

(a) prvotno dogovorjena letna najemnina, ki se je ob pristopu Estonije k Evropski uniji še vedno uporabljala, je znašala […] EUR na koledarsko leto za […] hektarjev (uvodna izjava 85), in

(b) pogodba o zakupu ne vsebuje pogoja, ki bi omogočal samodejno prilagajanje cen brez dogovora pogodbenic, saj pogodba o zakupu vključuje le pogoje iz uvodnih izjav 63 do 66, ki pogodbenicama omogočajo, da plačano najemnino pod določenimi pogoji prilagodita.

(392) Kar zadeva obravnavani primer in pogoje pogodbe o zakupu iz uvodnih izjav 63 do 67, Komisija meni, da se navedeni pogoji, ki pogodbenicama omogočajo, da zahtevata znižanje ali zvišanje najemnine za razumen znesek, če najemnina, ki jo plača zakupnik, presega prihodke ali za več kot polovico odstopa od razumne najemnine, ki ustreza pogodbenim obveznostim obeh pogodbenic, ne skladajo z ustreznim pogojem glede indeksacije. Pogoji pogodbe o zakupu, ki pogodbenicama omogočajo, da začneta postopek za spremembo najemnine, ne zagotavljajo, da dogovorjena najemnina ustreza tržnim cenam.

(393) Prvič, ta pogoj omogoča prilagoditev najemnine le, če je odstopanje od običajne ravni tržne cene večje od 50 %.

(394) Drugič, v skladu s tem pogojem morata pogodbenici vložiti poseben zahtevek za prilagoditev najemnine.

(395) Tretjič, v skladu s tem pogojem se tudi operativno tveganje prenese z zakupnika na zakupodajalca, saj je pogodba o zakupu vključevala pogoj, ki je zakupniku omogočal, da zahteva znižanje najemnine, če ta presega prihodke od rednega upravljanja predmeta najema.

(396) Iz tega sledi, da ta pogoj zagotavlja skladnost pogodbe o zakupu s tržno ceno v času njenega trajanja.

(397) Zato Komisija meni, da je 25-letno trajanje brez določb, kot je pogoj glede indeksacije, ki bi zagotovil skladnost s tržno ceno, značilnost pogodbe o zakupu, ki bistveno vpliva na gospodarski in finančni rezultat pogodbe o zakupu.

(398) Poleg tega Komisija ugotavlja naslednje:

(a) estonski organi niso predložili nobene predhodne analize, s katero bi se ocenilo, ali se v prvotni zakupnini ustrezno upošteva trajanje pogodbe o zakupu;

(b) podrobne določbe prvotne pogodbe o zakupu, ki v praksi opredeljujejo gospodarski in finančni učinek pogodbe o zakupu, so bile sklenjene v okviru omejenih pogajanj, ko je bila družba Tartu Agro AS subjekt v državni lasti (uvodna izjava 47).

(399) Glede na navedeno Komisija meni, da podjetje takih pogojev ne bi moglo pridobiti pod običajnimi tržnimi pogoji, saj se v prvotno dogovorjeni zakupnini ustrezno ne upoštevata trajanje in odsotnost pogoja glede indeksacije.

(400) Komisija ugotavlja, da so trajanje in določbe iz uvodnih izjav 64, 65 in 66 značilnosti pogodbe o zakupu, ki jih podjetje pod običajnimi tržnimi pogoji ne bi moglo pridobiti.

(401) Pod običajnimi tržnimi pogoji zakupnik z gospodarskega, poslovnega in finančnega vidika ne bi imel razumnega razloga, da bi ob upoštevanju trajanja prvotne pogodbe o zakupu svoje možnosti za zvišanje cen omejil s pogoji iz uvodnih izjav 64, 65 in 66.

(402) Komisija se prav tako ne strinja s trditvijo družbe Tartu Agro AS, da pogodbenici pogodbe o zakupu ne moreta stalno prilagajati dolgoročne pogodbe tržnim pogojem (glej uvodno izjavo 192). Komisija opozarja na načelo prevlade prava EU ([73]) ter dejstvo, da niti nacionalno pravo niti pogodba, ki jo podpišejo države članice, ne smeta kršiti pravil o državni pomoči (glej tudi uvodno izjavo 285).

(403) Ob upoštevanju, da je pogodba o zakupu vključevala pogoje iz uvodnih izjav 64, 65 in 66, da se del operativnega tveganja zakupnika prenese na zakupodajalca, s čimer se ustvari prednost za zakupnika, Komisija ugotavlja, da je trajanje pogodbe o zakupu neobvezen element pogodbe o zakupu, zato nima negativne vrednosti za zakupodajalca, trajanje pa lahko poveča vrednost prednosti le, če se letni znesek plačila najemnine primerja z referenčno ceno najema na trgu, ki temelji na pogodbah s krajšim trajanjem.

5.2.3.3.2.8 Razlika med najemnino, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, in referenčno ceno najema na trgu na datum pristopa Estonije k Evropski uniji

(404) Leta 2004 je bila na podlagi poročila družbe Uus Maa najnižja referenčna cena najema na trgu 10 EUR na hektar (uvodni izjavi (b) in 128), saj so bili podatki odbora za zemljišča na voljo šele od leta 2005.

(405) Iz tega sledi, da bi bila referenčna cena najema na trgu za 2 839,50 ha ornih zemljišč 28 395 EUR. Za 2 920,98 ha zemljišč, upravičenih do podpore SKP, bi letna tržna cena znašala 29 209,80 EUR.

([73]) Sodba Sodišča z dne 15. julija 1964, Flaminio Costa/E.N.E.L., C-6/64, ECLI:EU:C:1964:66.

(406) Leta 2004 je letna najemnina, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, tj. znesek najemnine brez zemljiškega davka ali drugih finančnih obveznosti, znašala […] EUR (uvodna izjava 85), tj. […] EUR na hektar orne površine (2 839,50 ha) (uvodna izjava 148) ali […] EUR na hektar, upravičen do podpore SKP ([…] ha).

(407) Glede na uvodno izjavo 390 je treba pri primerjavi najemnine, ki jo plačuje družba Tartu Agro AS, z referenčno ceno najema na trgu prevzete obveznosti za naložbe (uvodna izjava 68, točka (a)) vključiti kot del najemnine do zneska, ki ga financira družba Tartu Agro AS.

(408) Vendar družba Tartu Agro AS leta 2004 ni financirala naložb v sisteme za izboljšanje zemljišč (uvodna izjava 99).

(409) Glede na navedeno Komisija ugotavlja, da je bila najemnina, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS ([…] EUR, […] EUR na hektar orne površine ([…] ha)), v primerjavi z referenčno ceno najema na trgu (29 209,80 EUR, 10 EUR/ha (najnižja cena glede na poročilo družbe Uus Maa, glej uvodni izjavi 128 in 332)), nižja od tržne cene.

(410) Ugotovitev o obstoju prednosti ostane enaka tudi, če se referenčna tržna najemnina, tj. 10 EUR na hektar, zniža za 20 % (kot je predlagano v poročilu družbe Uus Maa), s čimer se upošteva največji razpon točnosti ocen vrednosti (glej uvodne izjave 132, 144 in 424).

(411) Samo v hipotetičnem primeru, ko bi družba Tartu Argo AS financirala prevzete obveznosti za naložbe kot svojo nominalno letno vrednost v višini […] EUR na leto, bi najemnina presegla referenčno tržno najemnino, tj. 10 EUR na hektar.

(412) Iz tega sledi, da je ob upoštevanju 25-letnega trajanja pogodbe o zakupu in ugodnih pogojev za prihodnja zvišanja cen, ki jih podjetje ne bi moglo pridobiti pod običajnimi tržnimi pogoji (uvodna izjava 399), pogodba o zakupu družbi Tartu Agro AS na datum pristopa Estonije k Evropski uniji prinesla gospodarsko prednost.

5.2.3.3.2.9 Razlika med najemnino, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, in referenčno ceno najema na trgu, ko je bila najemnina ponovno izpogajana, od pristopa Estonije k Evropski uniji

(413) Ker je bil znesek najemnine po pristopu ponovno izpogajan ali enostransko zvišan (glej oddelek 2.5.4), Komisija ocenjuje, ali so bile spremenjene najemnine v skladu z referenčno tržno vrednostjo.

(414) Od leta 2005 glede na uvodno izjavo 335 ustrezna referenčna cena najema na trgu temelji na podatkih odbora za zemljišča o mediani zakupnin v Estoniji, kot je prikazano v uvodni izjavi 111.

(415) Glede na sklepe iz oddelka 5.2.3.3.2.6 o pretvorbi najemnine v EUR na hektar ter o skladnosti finančnih obveznosti s tržnimi pravili in njihovi ekonomski pomembnosti je treba za izračun razlike med referenčno ceno najema na trgu, tj. podatki odbora za zemljišča, in dejansko najemnino, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, izvesti naslednje spremembe in prilagoditve:

(a) dejansko plačilo najemnine v letu 2014 ([…] EUR), ki je preseglo dogovorjeno najemnino ([…] EUR), tj. […] EUR, je treba dodeliti kot zapoznelo plačilo za leto 2012, ko je bila najemnina, ki jo je dejansko plačala družba Tartu Agro AS, nižja od dogovorjene;

(b) letni znesek prevzetih obveznosti za naložbe, ki jih je dejansko financirala in krila družba Tartu Agro AS, je treba prišteti letnim plačilom najemnine, ki jih je plačala družba Tartu Agro AS (uvodna izjava 99), in

(c) letni znesek najemnine, tj. najemnino in znesek, prištet v prejšnji točki, ki ga je družba Tartu Agro AS dejansko plačala (v EUR na leto), je treba pretvoriti v vrednost EUR na hektar, tako da se deli s številom hektarjev, ki so bili v danem letu upravičeni do podpore SKP; ali pa je treba hektarje, upravičene do podpore SKP v danem letu, pomnožiti z referenčno ceno najema na trgu, tj. podatki odbora za zemljišča.

(416) Iz tega sledi, da so bile pri izračunu razlike med dejansko najemnino, ki jo je plačala družba Tartu Agro AS, in najemnino, ki bi jo morala takrat plačati pod običajnimi tržnimi pogoji, ponovno izpogajane in enostransko zvišane najemnine nižje od referenčnih tržnih najemnin od leta 2005, ko je bila letna najemnina prilagojena, kot je prikazano v naslednji preglednici (glej preglednico 18):

Preglednica 18

Višina najemnine v primerjavi z referenčno ceno najema na trgu v času, ko sta pogodbenici prilagodili letno najemnino

Leto	Letna plačana najemnina	Prevzete obveznosti za naložbe (znesek, ki ga je financirala družba Tartu Agro AS)	Zakupnina, primerljiva z referenčno ceno	Referenčna vrednost za tržno ceno	Površina, upravičena do podpore SKP Referenčna 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) Zato Komisija ugotavlja, da sta se pogodbenici dogovorili o najemnini, ki je tudi ob zvišanju za letni znesek prevzetih obveznosti za naložbe, ki jih je financirala družba Tartu Agro AS, še vedno nižja od cene, ki bi jo morala takrat plačati pod običajnimi tržnimi pogoji od pristopa Estonije k Evropski uniji.

5.2.3.3.2.10 Razlika med najemnino, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, in referenčno ceno najema na trgu od leta 2005

(418) Glede na navedeno Komisija ugotavlja, da je razlika med letno najemnino, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, in tržno ceno posledica:

(a) najemnine, ki je bila prvotno dogovorjena v višini, nižji od tržne referenčne vrednosti (oddelek 5.2.3.3.2.8),

(b) ugodnih pogojev v zvezi s trajanjem in pogoji prilagoditve najemnine (oddelek 5.2.3.3.2.7) ter

(c) spremenjenih najemnin, ki so bile dogovorjene v višini, nižji od tržne cene (oddelek 5.2.3.3.2.9).

(419) Iz tega sledi, da je treba v zvezi z izračunom razlike med dejansko najemnino, ki jo je plačala družba Tartu Agro AS, in zneskom, ki bi ga morala takrat plačati pod običajnimi tržnimi pogoji (glej uvodno izjavo 291), primerjati letno najemnino, ki jo je plačala družba Tartu Agro AS, in referenčno ceno najema na trgu, da se opredeli, ali je bil zakup družbi Tartu Agro AS zagotovljen pod ugodnimi pogoji.

(420) Te spremembe in prilagoditve, opisane v uvodni izjavi 415, je treba izvesti, da se zagotovi, da razlika med referenčno ceno najema na trgu, tj. podatki odbora za zemljišča, in dejansko najemnino, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, temelji na primerljivih vrednostih.

(421) Komisija ugotavlja, da se zaradi jasnosti prednost ocenjuje na letni ravni, čeprav je bila domnevna prednost družbi Tartu Agro AS dodeljena, ko so bila zemljišča v zakupu družbi Tartu Agro AS zagotovljena pod tržno ceno, tj. ko je plačilo najemnine, nižje od tržne cene, zapadlo dvakrat letno, in sicer 1. julija in 1. decembra (glej uvodno izjavo 508).

(422) Kot je razvidno iz naslednje preglednice (glej preglednico 19), je bilo od leta 2015 do leta 2019 plačilo najemnine, ki ga je dejansko plačala družba Tartu Agro AS, zvišano za znesek prevzetih obveznosti za naložbe v sisteme za izboljšanje zemljišč, ki jih je dejansko plačala družba Tartu Agro AS, nižje od letne referenčne tržne najemnine.

Preglednica 19

Letna najemnina, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, v primerjavi z referenčno ceno najema na trgu

Leto	Plačana najemnina (v EUR/leto)	Prevzete obveznosti za naložbe, ki jih je dejansko plačala družba Tartu Agro AS (v EUR/leto)	Referenčna tržna najemnina (v EUR/ha) (odbor za zemljišča)	Hektarji (upravičeni do podpore SKP)	Tržna referenčna vrednost (v EUR/ha) (odbor za zemljišča)	Razlika (v EUR/leto)
Stolpec	A (uvodna izjava 85)	B (uvodna izjava 99)	C = D * E	D (uvodna izjava 87)	E (uvodna izjava 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) Ker pogodba o zakupu ni bila skladna s trgom, kar zadeva najemnino, trajanje, pogoje glede indeksacije (oddelek 5.2.3.3.2.7) in izvrševanje (oddelek 5.2.3.4), iz tega sledi, da so bila s pogodbo o zakupu zemljišča v zakupu družbi Tartu Agro AS zagotovljena pod tržno ceno. Komisija ugotavlja, da razlika, zlasti v primerjavi z najemnino, ki jo je plačevala družba Tartu Agro AS, prikazana v zgornji preglednici, kaže na prednost pri določitvi cen v pogodbi o zakupu, ki so jo izvedli estonski organi.

5.2.3.3.2.10.1 Analiza občutljivosti v zvezi z ustreznimi podatki o tržnih cenah

(424) Analiza občutljivosti je metoda za določanje, kako lahko različne spremenljivke ali dejavniki v modelu ali sistemu vplivajo na rezultat. To vključuje spreminjanje ene spremenljivke naenkrat, da bi videli, koliko se spremeni rezultat. V zvezi s tem Komisija glede občutljivosti razlike v ceni na natančnost referenčne cene najema na trgu, ugotavlja, da sklep ostaja enak, tudi če bi se ustrezna referenčna cena najema na trgu znižala za 20 %. Poleg tega Komisija ugotavlja naslednje:

(a) v poročilu družbe Uus Maa je navedeno, da je njegova ocena vrednosti srednje natančna in da se lahko dejanska najemnina razlikuje za ±20 %;

(b) v najnovejšem strokovnem poročilu (čeprav vsebuje oceno samo za leto 2020), tj. poročilu družbe Domus, je navedeno, da je natančnost njegove ocene vrednosti ±10 %;

(c) informacije o kakovosti kažejo, da je zemljišče, oddano v zakup na podlagi pogodbe o zakupu, kakovostnejše od zemljišča, ki ga je v zakup oddal odbor za zemljišča.

5.2.3.3.2.10.2 Analiza občutljivosti v zvezi z drugimi razpoložljivimi viri tržnih cen

(425) Kar zadeva podatke odbora za zemljišča, Komisija ugotavlja, da predstavljajo realizirane tržne cene za zakupe kmetijskih zemljišč, ki jih je v zakup oddala vlada. Ker je zakupodajalec vlada, iz tega sledi, da ti podatki v obravnavanem primeru predstavljajo upoštevni trg zakupa zemljišč, tj. sklop transakcij, ki je najbolj primerljiv s pogodbo o zakupu in je na voljo šele po letu 2004.

(426) Kar zadeva skladnost razpoložljivih referenčnih cen najema, Komisija ugotavlja naslednje:

(a) v poročilu družbe Pindi Kinnisvara z dne 12. aprila 2013 je navedeno, da so bile trenutno veljavne pogodbe obnovljene in nove pogodbe sklenjene za 50 EUR do 100 EUR na hektar, včasih pa na logistično dobro uveljavljenih in konkurenčnih območjih tudi za višje cene;

(b) v poročilu družbe Uus Maa je navedena najemnina v razponu od 30 EUR do 50 EUR na hektar od leta 2010 do leta 2014, tj. v poročilu družbe Pindi Kinnisvara so navedene višje tržne cene kot v poročilu družbe Uus Maa;

(c) po podatkih zemljiškega odbora znaša najemnina 80,39 EUR na hektar za leto 2012 in 122,31 EUR na hektar za leto 2013, in

(d) estonski statistični urad poroča o višini najemnine v višini 26 EUR na hektar za leto 2012.

(427) Komisija ugotavlja, da poročilo družbe Pindi Kinnisvara, ki ga je naročila družba Tartu Agro AS in so ga estonski organi umaknili, ni v nasprotju s podatki odbora za zemljišča. Iz podatkov odbora za zemljišča bi morale biti razvidne višje najemnine kot iz podatkov družbe Pindi Kinnisvara, ker so ravni cen pri zakupih javnih zemljišč višje od ravni cen pri zakupih zasebnih zemljišč (uvodna izjava 314) in ker ugotovitve v poročilu družbe Pindi Kinnisvara niso omejene na zakupe javnih zemljišč, podatki odbora za zemljišča pa so.

(428) Kar zadeva poročilo družbe Uus Maa, Komisija ugotavlja, da je v njem predstavljena razumna, skladna in preudarna referenčna cena najema na trgu, saj so njeni cenovni razponi blizu podatkom estonskega statističnega urada, ki iz razlogov, pojasnjenih v uvodni izjavi 109 in potrjenih v poročilu družbe Uus Maa (uvodna izjava 135), predstavljajo oceno cene, ki je nižja od tržne cene. Vendar, kot je pojasnjeno zgoraj, poročilo družbe Uus Maa vsebuje najboljšo razpoložljivo referenčno ceno za leto 2004, ki se še vedno lahko šteje za zanesljivo.

(429) V zvezi s poročilom družbe Domus Komisija ugotavlja, da je njegov datum ocene vrednosti ([74]) 18. februar 2020 in da poročilo ne vsebuje ocen cen za zemljišča v zakupu za nazaj.

(430) Komisija ugotavlja, da je poročilo družbe Domus za to preiskavo le malo pomembno (uvodna izjava 313), saj vsebuje ocene za leto 2020, ki ga ta preiskava ne zadeva (glej uvodni izjavi 15 in 144).

(431) Povzetek razpoložljivih podatkov o cenah je predstavljen v naslednji preglednici.

Preglednica 20

Razpoložljivi viri podatkov o cenah za leto 2014

Leto 2014	v EUR/ha	Vrsta vira podatkov	Opomba
Enotno plačilo na površino	114,09	Podpora v obliki enotnega plačila na površino, ki jo prejme zakupnik	Dohodek zakupnika; po mnenju strokovnjakov, zakupnine za zemljišča tesno sledijo ravni enotnega plačila na površino.
Estonski statistični urad	58	Statistični podatki v okrožju Tartu	Po mnenju strokovnjakov in Estonije so tržne cene dejansko višje od statističnih podatkov (glej uvodno izjavo 304). Poleg tega podatki niso omejeni na zakupe javnih zemljišč, pri katerih so ravni cen višje kot pri zakupih zasebnih zemljišč.

([74]) Datum ocene vrednosti je datum, na katerega se poroča o rezultatu ocene vrednosti (najemnini).

Leto 2014	v EUR/ha	Vrsta vira podatkov	Opomba
Družba Pindi Kinnisvara	50–100, več kot 100	Strokovno mnenje na podlagi cen, ugotovljenih na trgu	Najemnina za logistično dobro uveljavljena in konkurenčna območja je lahko višja od 100 EUR na hektar.
Družba Pindi Kinnisvara	20–30	Strokovno mnenje ob upoštevanju značilnosti območja	Strokovno mnenje ob upoštevanju, da je 90 % zemljišč ornih zemljišč na privlačni lokaciji v okrožju Tartu in da prevzeta obveznost za naložbe v višini 104 EUR na hektar (v poročilu ni naveden datum ocene vrednosti in ni pojasnjeno, kako je prevzeta obveznost glede naložb v višini 104 EUR upoštevana pri oceni cene) (glej uvodno izjavo 116).
Družba Uus Maa	50	Strokovno mnenje na podlagi cen, ugotovljenih na trgu	Ocenjena cena na koncu časovnega razpona je 50 EUR na hektar. Ocena cene je podana z 20-odstotno natančnostjo. (V poročilu ni pojasnjeno, kako so ocenjene ravni cen za leta po pristopu).
Odbor za zemljišča	109,85	Povprečna mediana transakcij v Estoniji	Podatki o cenah dejanskih zakupov javnih zemljišč v Estoniji (glej uvodno izjavo 425).

(432) Glede na navedeno Komisija tudi ob upoštevanju dejstva, da je podpora v obliki enotnega plačila na površino dejavnik, ki vpliva na zakupnine za zemljišča, ugotavlja, da druge ocene cen ne izpodbijajo sklepa, da raven cen, ocenjena na podlagi ustrezne referenčne ceno najema na trgu, tj. podatki odbora za zemljišča, zagotavlja najbolj natančno oceno cen od leta 2005.

5.2.3.3.2.10.3 Analiza občutljivosti v zvezi s trajanjem

(433) Komisija

(a) glede na uvodno izjavo 112 priznava, da podatki odbora za zemljišča načeloma temeljijo na pogodbah o zakupu, ki trajajo pet let, medtem ko pogodba o zakupu traja 25 let;

(b) meni, da pogodba o zakupu ne vključuje ustreznega pogoja glede indeksacije (uvodna izjava 397), čeprav je bila pogodba o najemnini spremenjena in je odvisna od podpore v obliki enotnega plačila na površino.

(434) Kar zadeva razliko v trajanju med najemnino, ki jo je plačala družba Tartu Agro AS, in referenčno ceno najema na trgu iz podatkov odbora za zemljišča, Komisija meni, da je previden pristop primerjava razlike med zakupnino, ki jo je plačala družba Tartu Agro AS, in tržno ceno, ki se določi vsakih pet let.

(435) Referenčna tržna najemnina, ki se določi vsakih pet let, ustreza tržni praksi odbora za zemljišča, zato ustreza zakupnini, ki bi jo verjetno določil zasebni subjekt, ki posluje v običajnih konkurenčnih pogojih.

(436) Komisija ugotavlja, da ta pristop iz prednosti izključuje cenovno tveganje (glej uvodno izjavo 294).

(437) Poleg tega

(a) ta pristop ustreza hipotetičnemu primeru, v katerem bi bilo zemljišče na podlagi pogodbe o zakupu oddano v zakup pod podobnimi pogoji, kot zemljišča oddaja v zakup država v skladu z običajno prakso z ukrepi odbora za zemljišča; in

(b) se v tem pristopu kot edini ustrezni dokazi štejejo informacije, ki so bile na voljo v času, ko sta pogodbenici spremenili pogodbo o zakupu, in razvoj dogodkov, ki jih je bilo mogoče takrat predvideti.

(438) Iz preglednice iz uvodne izjave 422 (glej preglednico 19) je razvidno, da bi bila najemnina, ki bi jo plačevala družba Tartu Agro AS, tudi če bi bila referenčna cena najema na trgu določena za leta 2005, 2010 in 2015, nižja od tržne cene, ki bi jo družba Tartu Agro AS plačevala pod običajnimi tržnimi pogoji.

(439) Komisija ugotavlja, da, kot je bilo dokazano, sklep o obstoju prednosti ostaja enak, tudi če se ustrezna referenčna cena najema na trgu določi za vsakih pet let.

5.2.3.3.2.11 Podredna trditev družbe Tartu Agro AS, da je bila domnevna prednost odpravljena, ko je Estonija prodala svoje delnice v družbi Tartu Agro AS

(440) Družba Tartu Agro AS je podredno trdila, da bi bila zaradi privatizacije in združitve domnevna prednost odpravljena. Poleg tega je trdila, da bi bilo treba ukrepe, privatizacijo in združitev obravnavati kot eno transakcijo.

(441) Prvič, Komisija ugotavlja, da pri združitvi ni šlo za posel s premoženjem, temveč z delnicami. Družba OÜ Tartland je bila združena z družbo Tartu Agro AS, kar pomeni, da je pravna kontinuiteta med družbo Tartu Agro AS in združenim subjektom jasna in neprekinjena. Iz tega sledi, da je družba Tartu Agro AS v vseh pogledih pravna naslednica prejšnjega pravnega subjekta z istim imenom, družbe Tartu Agro AS. Ugodnost se nikakor ne odpravi, ampak jo ima družba Tartu Agro AS, ki se zaradi pravnega nasledstva šteje za isto pravno osebo.

(442) Drugič, kar zadeva trditve družbe Tartu Agro AS, da bi bila združitev in prvotni zakup zemljišč ena transakcija in da bi se s privatizacijo odpravila vsakršna prednost, Komisija priznava, da se lahko v nekaterih primerih zaporedni ukrepi posredovanja države za namene člena 107(1) PDEU štejejo za eno samo posredovanje, če so zaporedna posredovanja tako tesno povezana med seboj, zlasti ob upoštevanju časovne razporeditve, namena in položaja podjetja v času teh posredovanj, da jih ni mogoče ločiti med seboj.

(443) Komisija ugotavlja, da v zadevnem primeru ni dokazov, ki bi podprli trditev družbe Tartu Agro AS iz uvodnih izjav 226 in 227, da bi bilo treba zakup, privatizacijo in združitev šteti za eno transakcijo, saj je bil cilj Estonije čim bolj povečati prihodke od prodaje z oddajo zemljišča v zakup pod tržno ceno.

(444) Privatizacija se ni izvedla takoj po zakupu. Drugič, Komisija ugotavlja, da ne obstaja splošna domneva, da zgolj prodaja podjetja, ki je upravičeno do pomoči, odpravlja gospodarski učinek pomoči.

(445) Poleg tega Komisija ugotavlja naslednje ([75]):

(a) v skladu z upravno odločitvijo o prodaji delnic družbe Tartu Agro AS družbi OÜ Tartland je bila izbrana ponudba družbe OÜ Tartland, ker je v primerjavi s ponudnikom z najvišjo ponujeno nakupno ceno vsebovala večje prevzete obveznosti za naložbe;

(b) prodajna pogodba je vključevala zaveze za ohranitev delovnih mest in nadaljevanje kmetijske proizvodnje, kot je podrobno določeno v prodajni pogodbi, in

([75]) Komisija ugotavlja, da v okviru tega sklepa ne ocenjuje, ali je bila v okviru privatizacije dodeljena dodatna pomoč, temveč svojo oceno prednosti omejuje na področje uporabe sklepa o začetku postopka.

(c) prodajna pogodba je vključevala obveznosti kupca, da sam ali v okviru družbe Tartu Agro AS izvede naložbe v obdobju petih let, kot je določeno v prodajni pogodbi (oddelek 2.5.3).

(446) Komisija ugotavlja, da najvišja ponudba za nakup ni bila izbrana (uvodna izjava 72). Poleg tega v skladu z razpisni pogoji, tj. obsegom naložb, ki jih upravlja ali izvaja družba Tartu Agro AS, družbi OÜ Tartland ni bilo treba vložiti dodatnega kapitala, temveč le upravljati naložbe družbe Tartu Agro AS.

(447) Poleg tega je prodajna pogodba vključevala zaveze glede naložb, zaposlovanja in proizvodnje, namenjene uresničevanju javnih ciljev. Zasebni vlagatelj teh zavez pri prodaji svojih sredstev ne bi vključil v prodajno pogodbo.

(448) Komisija zato meni, da zakup ni le pripravljalno dejanje za privatizacijo, kot trdi družba Tartu Agro AS, ter da sta zakup in privatizacija dve ločeni transakciji. Poleg tega iz privatizacije ne izhaja, da bi Estonija pri oddajanju zemljišča v zakup ravnala kot zasebni vlagatelj.

(449) Komisija meni, da običajen gospodarski subjekt ne bi bil pripravljen obveznostim za naložbe dati prednosti pred višjo prodajno ceno ali vključiti podrobnih pogojev o prihodnjem povprečnem številu zaposlenih. Komisija ugotavlja, da iz izvedbe privatizacije ni razvidno, da bi prodajna cena delnic družbe Tartu Agro AS v celoti odražala posledice domnevne pomoči in da bi bilo treba privatizacijo nadalje proučiti.

(450) Nazadnje Komisija ugotavlja, da je bila prvotna najemna pogodba, in sicer njene spremembe, v katerih je bila najemnina določena pod referenčno ceno najema na trgu, izvršena po združitvi in datumu pristopa Estonije k Evropski uniji.

(451) Glede na navedeno Komisija ugotavlja, da s privatizacijo in združitvijo prednost ni bila odpravljena, kot trdi družba Tartu Agro AS.

5.2.3.4 Skladnost izvrševanja pogodbe o zakupu s tržnimi pravili

(452) Prednost v smislu člena 107(1) PDEU je lahko prisotna, če Estonija pogodbe o zakupu ne izvaja v skladu z običajnimi tržnimi praksami in če se s tem zmanjšajo stroški, ki bi bili običajno vključeni v proračun družbe Tartu Agro AS.

(453) V zadevnem primeru Komisija ugotavlja naslednje:

(a) prvič, prvotna pogodba o zakupu je vsebovala pogoj (uvodne izjave 62 do 67), da se najemnina preveri enkrat letno pod določenimi pogoji, vendar se taka preverjanja niso izvajala sistematično, saj je bila najemnina trikrat ponovno izpogajana in prilagojena (uvodna izjava 76);

(b) drugič, prvotna pogodba o zakupu je omogočala spremembe, če je sprememba izhajala iz zakonodaje, zato bi prvotna pogodba o zakupu, ko so leta 2004 v Estoniji začela veljati pravila EU o državni pomoči, omogočala spremembe brez soglasja pogodbenic, vendar do takega zvišanja najemnine ni prišlo, in

(c) tretjič, čeprav je bila prvotna pogodba o zakupu spremenjena in se je letna najemnina od leta 2004 zvišala, je najemnina še vedno nižja od referenčne cene najema na trgu ([76]) (oddelka 5.2.3.3.2.4 in 5.2.3.3.2.5).

(454) Iz tega Komisija sklepa, da Estonija v obdobju, na katerega se nanaša sklep, ni uveljavila vseh možnosti za zvišanje najemnine, ki bi jih omogočala pogodba o zakupu.

(455) Zasebni subjekt, ki deluje pod običajnimi pogoji tržnega gospodarstva, bi izkoristil razpoložljive možnosti za zvišanje najemnine.

([76]) Sklicevanje na spremembe pogodbe o zakupu izključuje spremembo, ki jo je Estonija izvedla zaradi uskladitve s prvotnim sklepom.

(456) Pogodba o zakupu torej ni postala ugodna zgolj zaradi prvotno dogovorjene ravni cene najema in razvoja skupnega trga ali zvišanja cen, temveč tudi zaradi ukrepov ali bolje rečeno neukrepanja Estonije od leta 2004 do 31. decembra 2019.

5.2.3.5 Sklepna ugotovitev glede obstoja prednosti

(457) Komisija ugotavlja, da je bila z ukrepi družbi Tartu Agro AS dodeljena prednost v smislu člena 107(1) PDEU.

(458) S pogodbo o zakupu in njenim izvrševanjem je bila ustvarjena gospodarska korist za družbo Tartu Agro AS od datuma pristopa Estonije k Evropski uniji do 31. decembra 2019. Prednost je v obliki 25-letne pogodbe o zakupu, ki zagotavlja kmetijska zemljišča pod tržno ceno, ki je podjetje ne bi moglo pridobiti pod običajnimi tržnimi pogoji ([77]) (uvodne izjave 423, 454, 455 in 456).

5.2.4 *Selektivnost*

(459) Ukrepi ne izpolnjujejo meril za shemo, ker ne zagotavljajo zemljišč v zakupu upravičencu, ki je izražen splošno in abstraktno, temveč enemu samemu podjetju, ki je bilo posebej izbrano in imenovano v prvotni pogodbi o zakupu, poleg tega so ukrepi povezani s specifičnim zakupom zemljišča, ki ga upravlja zakupnik, pogoji, ki opredeljujejo gospodarski in finančni vpliv pogodbe o zakupu, pa so bili rezultat pogajanj med zakupodajalcem in zakupnikom.

(460) Iz tega sledi, da so ukrepi individualna pomoč, ker dajejo prednost enemu podjetju, tj. družbi Tartu Agro AS, druga podjetja v primerljivem pravnem in dejanskem položaju pa niso deležna enake domnevne prednosti.

(461) V primerih, ki se nanašajo na individualno pomoč, opredelitev gospodarske prednosti načeloma omogoča domnevo, da je ukrep selektiven ([78]). To velja ne glede na to, ali na upoštevnih trgih delujejo subjekti, ki so v primerljivem dejanskem in pravnem položaju. Zato Komisija ugotavlja, da so zadevni ukrepi selektivni v smislu člena 107(1) PDEU.

5.2.5 *Izkrivljanje konkurence in trgovine med državami članicami*

(462) Z dodelitvijo prednosti ukrep krepi konkurenčni položaj upravičenca na trgu. V skladu s sodno prakso Sodišča že samo dejstvo, da se konkurenčni položaj podjetja v primerjavi z drugimi konkurenčnimi podjetji okrepi z dodelitvijo gospodarske prednosti, ki je podjetje sicer v okviru svojega običajnega poslovanja ne bi imelo, pomeni nevarnost izkrivljanja konkurence ([79]).

(463) V skladu s sodno prakso Sodišča se zdi, da prednost podjetju vpliva na trgovino med državami članicami, če zadevno podjetje posluje na trgu, odprtem za trgovino znotraj EU ([80]).

(464) Trgovina znotraj EU poteka v primarnem kmetijskem sektorju, v katerem deluje upravičenec, ta sektor pa je odprt za konkurenco na ravni EU, zato je občutljiv za vsak ukrep v korist proizvodnji v eni ali več državah članicah. Poleg tega Komisija ugotavlja, da so zmogljivosti kmetijske proizvodnje, povezane s kmetijskimi zemljišči, predmet trgovine in naložb v Evropski uniji. Zlasti ugotavlja, da družba Tartu Agro AS deluje v sektorju, v katerem so podjetja večinoma MSP. Priglašeni ukrepi zato lahko izkrivljajo ali bi lahko izkrivljali konkurenco in lahko vplivajo ali bi lahko vplivali na trgovino med državami članicami.

([77]) Glej sodbo Splošnega sodišča z dne 13. julija 2022, Tartu Agro/Komisija, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, točka 35.
([78]) Sodba Splošnega sodišča z dne 29. septembra 2021, TUIfly GmbH/Komisija, ECLI:EU:T:2021:625, točka 65 in navedena sodna praksa. Glej tudi sodbo Sodišča z dne 4. februarja 2016, Orange/Komisija, ECLI:EU:C:2016:78, točka 64.
([79]) Sodba Sodišča z dne 17. septembra 1980, Philip Morris Holland BV/Komisija Evropskih skupnosti, 730/79, ECLI:EU:C:1980:209.
([80]) Glej zlasti sodbo Sodišča z dne 13. julija 1988, Francoska republika/Komisija Evropskih skupnosti, 102/87, ECLI:EU:C:1988:391, in sodbo Splošnega sodišča z dne 28. oktobra 2015, Hammar Nordic Plugg AB/Evropska komisija, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, točka 123.

5.2.6 *Sklepna ugotovitev glede obstoja pomoči*

(465) Komisija ugotavlja, da se v obdobju, ki ga zajema ta sklep (uvodna izjava 240), s pogodbo o zakupu, njenimi spremembami in njenim izvrševanjem zagotavlja pomoč družbi Tartu Agro AS, ker:

(a) je mogoče ukrepe pripisati državi in se ukrepi financirajo iz državnih sredstev (oddelek 5.2.1);

(b) se z njimi daje selektivna (oddelek 5.2.4) prednost (oddelek 5.2.3.5) družbi Tartu Agro AS, ki je podjetje (oddelek 5.2.2), in

(c) ukrepi izkrivljajo ali bi lahko izkrivljali konkurenco in vplivajo na trgovino med državami članicami (oddelek 5.2.5).

(466) Iz tega sledi, da ukrepi izpolnjujejo vse pogoje iz člena 107(1) PDEU in zato pomenijo državno pomoč.

5.3 Zakonitost pomoči

(467) Ministrstvo in družba Tartu Agro AS sta pogodbo o zakupu sklenila leta 2000, kar pomeni, da je obstajala pred pristopom Estonije k Evropski uniji.

(468) Vendar ne izpolnjuje pogojev za to, da bi se štela za veljavno pomoč, kot je opredeljena v členu 1, točka (b), Uredbe (EU) 2015/1589 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 108 PDEU v povezavi s Prilogo IV k Aktu o pristopu Češke, Estonije, Cipra, Latvije, Litve, Madžarske, Malte, Poljske, Slovenije in Slovaške ([81]), ker se v skladu s Prilogo IV, oddelek 4 Kmetijstvo, točka 4, ukrep pomoči šteje za veljavno pomoč, če se priglasi Komisiji v štirih mesecih od datuma pristopa; vsaka druga pomoč se šteje za novo pomoč.

(469) Ker take priglasitve iz uvodne izjave 468 ni bilo, sedanji ukrepi pomenijo novo pomoč v smislu člena 1, točka (c), Uredbe (EU) 2015/1589. Glede na navedeno ukrepi zagotavljajo nezakonito pomoč, saj se je nova pomoč izvajala v nasprotju s členom 108(3) PDEU, ker estonski organi, s tem ko ukrepov niso priglasili pred njihovo uvedbo, niso spoštovali svojih obveznosti iz člena 108(3) PDEU.

5.4 Združljivost pomoči

(470) Na splošno je državna pomoč v smislu člena 107(1) PDEU nezdružljiva z delovanjem notranjega trga, razen če lahko zanjo velja eno od odstopanj, določenih v PDEU.

(471) Ukrepi iz uvodne izjave 28 niso shema pomoči, ampak pomenijo *ad hoc* pomoč, ker transakcija v zvezi z zakupom domnevno zagotavlja pomoč podjetju Tartu Agro AS, ki je v prvotni pogodbi o zakupu navedeno kot zakupnik.

(472) V skladu s členom 107(3), točka (c), PDEU se lahko pomoč šteje za združljivo z notranjim trgom, če se ugotovi, da pospešuje razvoj določenih gospodarskih dejavnosti ali določenih gospodarskih območij in ne spreminja trgovinskih pogojev v obsegu, ki bi bil v nasprotju s skupnimi interesi.

(473) Zato mora združljiva pomoč v skladu z navedeno določbo Pogodbe (i) prispevati k razvoju določene gospodarske dejavnosti ali določenih gospodarskih območij in (ii) ne sme izkrivljati konkurence na način, ki bi bil v nasprotju s skupnimi interesi.

(474) V skladu z Obvestilom Komisije o določitvi veljavnih pravil za ocenjevanje nezakonite državne pomoči ([82]) je treba vsako nezakonito pomoč na podlagi člena 1(f) Uredbe (EU) 2015/1589 oceniti v skladu z besedili, ki so se uporabljala ob dodelitvi pomoči.

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

(475) Čeprav Estonija ni predložila nobenih argumentov o združljivosti, družba Tartu Agro AS trdi, da bi bila državna pomoč združljiva z notranjim trgom zaradi gospodarskih razmer, v katerih je bila sklenjena pogodba o zakupu, in dejstva, da je družba Tartu Agro AS delovala kot semenska baza v skladu z zahtevami OECD ter kot baza za usposabljanje in preskušanje za estonsko univerzo za biološke znanosti (uvodne izjave 228, 229 in 230).

(476) Komisija ugotavlja, da družba Tartu Agro AS deluje v gozdarskem sektorju in primarnem kmetijskem sektorju, zato je treba ukrep proučiti glede na Smernice Skupnosti o državni pomoči v kmetijskem in gozdarskem sektorju za obdobje 2000–2006 ([83]) (v nadaljnjem besedilu: smernice za obdobje 2000–2006) in poznejše smernice (uvodna izjava 480).

(477) Komisija ugotavlja, da pogodba o zakupu ne vključuje nobenih značilnosti, ki bi prinesle izboljšave, ki jih trg ne more zagotoviti sam, ali spremenile ravnanje družbe Tartu Agro AS tako, da bi se začela ukvarjati z dodatno dejavnostjo, ki je ne bi opravljala brez pomoči ali bi jo opravljala v omejenem obsegu ali kako drugače oziroma na drugi lokaciji.

(478) Na splošno državna pomoč v obliki neupravičeno nizkih najemnin zemljišč pomeni pomoč za tekoče poslovanje, saj znižuje običajne stroške poslovanja upravičenca.

(479) Šteje se, da je pomoč za tekoče poslovanje na prvi pogled nezdružljiva z notranjim trgom, zlasti na podlagi člena 107(3), točka (c), PDEU ([84]).

(480) Iz tega sledi, da ukrepi ne obravnavajo nedelovanja opredeljenega trga. Zato negativni učinki izkrivljanja na konkurenco in trgovino prevladajo nad morebitnimi pozitivnimi učinki ukrepov. Komisija torej meni, da tega ukrepa ni mogoče razglasiti za združljivega na podlagi smernic za obdobje 2000–2006. Prav tako teh ukrepov ni mogoče razglasiti za združljive na podlagi Smernic Skupnosti o državni pomoči v kmetijskem in gozdarskem sektorju 2007–2013 ([85]) ali na podlagi Smernic Evropske unije o državni pomoči v kmetijskem in gozdarskem sektorju ter na podeželju za obdobje od 2014 do 2020 ([86]) ali Smernic Komisije o državni pomoči v kmetijskem in gozdarskem sektorju ter na podeželju iz leta 2022 ([87]), ki so trenutno v veljavi.

(481) Kar zadeva trditve družbe Tartu Agro AS, da bi bila kakršna koli prednost nadomestilo za njene storitve in strateškega pomena za Estonijo, Komisija ugotavlja, da so bili v pogodbo o zakupu vključeni pogoji, ki so družbo Tartu Agro AS zavezovali k delovanju v primarnem kmetijskem sektorju, vendar v pogodbi o zakupu ali prodajni pogodbi niso bile določene nobene obveznosti javne službe, ki bi jih bilo mogoče količinsko opredeliti. V skladu s pogodbo o zakupu in prodajno pogodbo mora družba Tartu Agro AS le delovati v primarnem kmetijskem sektorju in ohraniti določeno število zaposlenih.

(482) Poleg tega estonski organi niso trdili in ni drugih podatkov, ki bi kazali, da bi imela družba Agro AS od leta 2004 posebne obveznosti javne službe.

(483) Poleg tega se v Estoniji primarna kmetijska proizvodnja zagotavlja v tržnem okolju. Zlasti zakup kmetijskih zemljišč je povezan z gospodarsko dejavnostjo. Kar zadeva trditve o pomenu družbe Tartu Agro AS za razmnoževanje semen ter usposabljanje in preskušanje v skladu z zahtevami OECD (uvodne izjave 228, 229 in 230), navedeni cilji niso bili jasno opredeljeni kot obveznosti javne službe. Poleg tega morebitno nadomestilo za te storitve v obliki najemnine, ki je nižja od tržne cene, zlasti s povezovanjem najemnine z enotnim plačilom na površino (uvodna izjava 80), ni izračunano in določeno objektivno in pregledno. Čeprav bi se blago ali storitve, povezani s semeni, preskušanjem ali raziskavami, financirali s prodajo subjekta, ki ima korist od pogodbe o zakupu pod tržno vrednostjo, te storitve niso bile pridobljene s preglednim in nediskriminatornim razpisnim postopkom (oddelek 5.2.3.1).

([83]) UL C 28, 1.2.2000, str. 2.

([84]) Sodba Sodišča z dne 19. septembra 2000, Nemčija/Komisija, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, točka 30; sodba Sodišča z dne 9. junija 2011, Comitato „Venezia vuole vivere"/Komisija, združene zadeve C-71/09 P, C-73/09 P in C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, točka 136, in sodba Sodišča prve stopnje z dne 8. junija 1995, Siemens/Komisija, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, točka 48.

([85]) UL C 319, 27.12.2006, str. 1.

([86]) UL C 204, 1.7.2014, str. 1. Spremenjene z obvestili, objavljenimi v UL C 390, 24.11.2015, str. 4; UL C 139, 20.4.2018, str. 3, in UL C 403, 9.11.2018, str. 10.

([87]) UL C 485, 21.12.2022, str. 1.

(484) Vsekakor ni bilo ustrezno dokazano, da je bil ukrep potreben in sorazmeren za doseganje ciljev skupnega interesa. Estonija ni predložila nobenih argumentov o združljivosti, vsekakor pa je treba zadevne ukrepe obravnavati kot pomoč za tekoče poslovanje. Komisija zato ni ugotovila nobenih razlogov za razglasitev pomoči za združljivo z notranjim trgom na podlagi člena 107(3) PDEU.

(485) Komisija zato sklepa, da zakup zemljišč, ki jih je družbi Tartu Agro AS oddalo ministrstvo, pomeni državno pomoč (oddelek 5.2.6), ki je nezakonita (oddelek 5.3) in nezdružljiva (uvodna izjava 484) z notranjim trgom na podlagi člena 107(1) PDEU.

5.5 **Vračilo**

(486) Komisija je v skladu s PDEU in ustaljeno sodno prakso sodišč Unije pristojna za odločanje, ali mora zadevna država članica spremeniti ali odpraviti pomoč, za katero je Komisija ugotovila, da ni združljiva z notranjim trgom ([88]). Prav tako sodišča Unije dosledno menijo, da je obveznost države članice, da odpravi pomoč, za katero Komisija meni, da ni združljiva z notranjim trgom, namenjena ponovni vzpostavitvi prejšnjega stanja ([89]).

(487) V zvezi s tem so sodišča Unije odločila, da je ta cilj dosežen, ko prejemnik vrne zneske, ki so bili dodeljeni z nezakonito pomočjo, in se tako odpove prednosti, ki jo je imel v primerjavi s konkurenti na notranjem trgu, ter se znova vzpostavi stanje pred plačilom pomoči ([90]).

(488) V skladu s sodno prakso člen 16(1) Uredbe (EU) 2015/1589 določa: „Če se v primerih nezakonite pomoči sprejmejo negativni sklepi, Komisija odloči, da mora zadevna država članica sprejeti vse potrebne ukrepe, da upravičenec vrne pomoč […].“

(489) Ker je bil zadevni ukrep izveden v nasprotju s členom 108(3) PDEU in ga je treba šteti za nezakonito in nezdružljivo pomoč, je treba pomoč vrniti, da se ponovno vzpostavi stanje, kakršno je bilo na notranjem trgu pred odobritvijo ukrepa.

(490) Glede na uvodno izjavo 489 in ob upoštevanju, da so estonski organi izvedli izterjavo na podlagi prvotnega sklepa, morajo estonski organi spoštovati svojo obveznost mirovanja in opredeliti, ali že izterjani znesek v celoti ustreza nezakoniti in nezdružljivi pomoči, skupaj z obrestmi, ali pa je potrebno prihodnje vračilo ali nadomestilo.

(491) Iz navedenega sledi, da mora Estonija zaradi razlogov, pojasnjenih v uvodnih izjavah 29 in 239 ter sklepu iz uvodne izjave 498, do 31. decembra 2019 izterjati vse zneske, ki niso zajeti v prejšnji izterjavi od družbe Tartu Agro AS po prekinitvi zastaralnega roka, tj. 14. avgusta 2004 (glej oddelek 5.5.1)

5.5.1 *Zastaralni rok*

(492) Člen 17 Uredbe (EU) 2015/1589 določa, da imajo pooblastila Komisije zahtevati vračilo pomoči desetletni zastaralni rok (v nadaljnjem besedilu: zastaralni rok).

(493) Poleg tega v skladu s členom 17 Uredbe (EU) 2015/1589 kakršen koli ukrep glede nezakonite pomoči, ki ga sprejme Komisija ali država članica na zahtevo Komisije, prekine zastaralni rok.

([88]) Sodba z dne 12. julija 1973, Komisija/Nemčija, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, točka 13.
([89]) Sodba z dne 21. marca 1990, Belgija/Komisija, C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, točka 66.
([90]) Sodba z dne 17. junija 1999, Belgija/Komisija, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, točki 64 in 65.

(494) Zastaralni rok začne teči na dan, ko je nezakonita pomoč dodeljena upravičencu ([91]). Poudariti je treba, da desetletni zastaralni rok iz člena 17 Uredbe (EU) 2015/1589, „[d]aleč od tega, da bi bil izraz splošnega načela, ki bi novo pomoč spreminjal v veljavno pomoč, temveč samo izključuje vračanje pomoči, ki so bile dodeljene več kot deset let pred prvim posegom Komisije“ ([92]). Iz tega izhaja, da bi lahko Komisija v skladu s členom 17 Uredbe (EU) 2015/1589 odredila vračilo le za pomoč, ki jo je upravičenec prejel v desetih letih pred prvim ukrepom.

(495) Ministrstvo in družba Tartu Agro AS sta v zvezi z zadevnimi ukrepi 16. novembra 2000 podpisala pogodbo o zakupu za zakup kmetijskih zemljišč (uvodna izjava 28, točka (a)), ki se je od takrat ohranila. Vendar so se 14. januarja 2005, 21. marca 2007 in 12. maja 2009 izvedla ponovna pogajanja o pogojih, ki določajo najemnino. Poleg tega je Estonija 29. decembra 2020 enostransko zvišala najemnino (glej uvodno izjavo 81).

(496) Nezakonita pomoč je bila dana na voljo družbi Tartu Agro AS, ko je bilo zemljišče, oddano v zakup, od datuma pristopa Estonije k Evropski uniji družbi Tartu Agro AS zagotovljeno pod tržno ceno, tj. ko je plačilo najemnine, nižje od tržne cene, zapadlo dvakrat letno, in sicer 1. julija in 1. decembra.

(497) V okviru zadevnih ukrepov je Komisija v zvezi s temi ukrepi prvič stopila v stik z estonskimi organi 14. avgusta 2014, potem ko je 24. julija 2014 prejela pritožbo, ki jo je posredovala estonskim organom in jih pozvala, naj predložijo informacije in pripombe v zvezi s trditvami pritožnika. Tako je Komisija 14. avgusta 2004 z ukrepom z dne 14. avgusta 2014 prekinila zastaralni rok.

(498) Zato je treba nezakonito in nezdružljivo pomoč, ki jo je družba Tartu Agro AS prejela med 14. avgustom 2004 in 31. decembrom 2019 vrniti..

(499) Znesek, ki ga je treba vrniti, vključuje obresti, izračunane v skladu s poglavjem V Uredbe Komisije (ES) št. 794/2004 ([93]), in sicer od datuma, ko je bila pomoč dana na voljo upravičencu, do datuma vračila celotnega zneska (v nadaljnjem besedilu: obresti za vračilo).

5.5.2 *Splošna načela prava Unije*

(500) Komisija v okviru zadevnih ukrepov meni, da so trditve družbe Tartu Agro AS, da bi bilo vračilo pomoči v nasprotju s splošnim načelom prava Unije ([94]), tj. načeloma legitimnega pričakovanja in pravne varnosti, neutemeljene. Načelo varstva legitimnih pričakovanj se nanaša na vse osebe, ki imajo lahko upravičena in dobro utemeljena pričakovanja ter so od pristojne institucije Evropske unije prejele natančno, brezpogojno in skladno zagotovilo ([95]).

(501) Prvič, Komisija ugotavlja, da nima diskrecijske pravice, da se odpove vračilu nezakonite pomoči.

([91]) Sodba Sodišča z dne 12. januarja 2023, Dobeles, C-702/20 in C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, točke 108–111.
([92]) Sodba Sodišča z dne 30. aprila 2002, Government of Gibraltar/Komisija Evropskih skupnosti, T-195/01 in T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, točka 13.
([93]) Uredba Komisije (ES) št. 794/2004 z dne 21. aprila 2004 o izvajanju Uredbe Sveta (EU) 2015/1589 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije (UL L 140, 30.4.2004, str. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).
([94]) Člen 16 Uredbe (EU) 2015/1589.
([95]) Glej sodbo Sodišča z dne 24. marca 2011, ISD Polska in drugi/Komisija, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, točka 123 in navedena sodna praksa.

(502) Drugič, Komisija v zvezi s pristopom Estonije k EU in izvajanjem pravil o državni pomoči v Estoniji ugotavlja, da načela legitimnega pričakovanja ni mogoče razširiti do te mere, da bi se na splošno preprečilo, da bi se novo pravilo uporabilo za prihodnje učinke položajev, ki so nastali med veljavnostjo prejšnjega pravila ([96]). Poleg tega, kot je navedeno v uvodnih izjavah 468 in 469, se ukrepi, ki so bili izvedeni pred pristopom Estonije, štejejo za veljavno pomoč le, če izpolnjujejo pogoje iz člena 1, točka (b), Uredbe (EU) 2015/1589. Ti pogoji so znani, jasni, natančni, stabilni, zanesljivi in predvidljivi. Zato Komisija ugotavlja, da pristop Estonije k EU ne ustvarja legitimnih pričakovanj ali pravne varnosti, ki bi Komisiji preprečevali izterjavo pomoči.

(503) Poleg tega Komisija meni, da bi morala družba Tartu Agro AS zaradi izjemnih značilnosti pogodbe, in sicer 25-letnega trajanja brez pogoja glede indeksacije in pogojev iz uvodnih izjav 62 in 64, upoštevati možnost, da je bila s pogodbo o zakupu zagotovljena prednost, ki se razlikuje od običajnih tržnih pogojev. Zlasti ob upoštevanju trditve družbe Tartu Agro AS, da je bila pogodba o zakupu sklenjena in združljiva zaradi njenega strateškega pomena za Estonijo (uvodna izjava 191), bi morala družba Tartu Agro AS upoštevati, da lahko združljivost pomoči oceni samo Komisija, medtem ko pomoč ni bila priglašena.

(504) Tretjič, glede trditve družbe Tartu Agro AS, da bi lahko zamuda pri izdaji končnega sklepa v tem primeru pri družbi Tartu Agro AS ustvarila legitimno pričakovanje, tako da bi Komisiji preprečila izterjavo, Komisija ugotavlja, da je v zvezi s temi ukrepi z estonskimi organi stopila v stik 14. avgusta 2014 po prejemu pritožbe 24. julija 2014, pri čemer ukrepi nikoli niso bili predmet predhodne odobritve Komisije ([97]), da gre za sektor, ki je ranljiv za izkrivljanje konkurence, saj tam delujejo predvsem MSP, in v katerem je Komisija po prvotni pogodbi o zakupu določila smernice (uvodna izjava 476) in da ukrepi zadevajo pomoč za poslovanje, ki je na prvi pogled nezdružljiva z notranjim trgom, Komisija pa je svoje pomisleke izrazila v sklepu o začetku postopka. Zato družba Tartu Agro AS ne more uspešno trditi, da bi imela utemeljene razloge za domnevo, da Komisije ne bi imela nobenih pomislekov. Poleg tega v skladu s sodno prakso ([98]) zgolj dejstvo, da je od prvotne pogodbe o zakupu in sklepa Komisije o začetku preiskave preteklo veliko časa, ne more samo po sebi temu ukrepu dodeliti objektivne narave veljavne pomoči, če ta pomeni pomoč.

(505) Glede na uvodne izjave 500 do 504 Komisija ugotavlja, da vračilo ni v nasprotju s splošnimi načeli prava Unije.

5.5.3 *Količinska opredelitev prednosti*

(506) V skladu s členom 16(1) Uredbe (EU) 2015/1589 mora Estonija sprejeti vse potrebne ukrepe, da družba Tartu Agro AS vrne pomoč. Estonski organi morajo količinsko opredeliti:

(a) pomoč, ki jo je treba vrniti, na podlagi metodologije, določene v sklepu (oddelek 5.5.4), in

(b) natančen znesek obresti, ki jih je treba vrniti od datuma, ko je bila pomoč dana na voljo družbi Tartu Agro AS, do vračila.

(507) Kot je bilo ugotovljeno v oddelku 5.2.6, ukrepi iz uvodne izjave 28 zagotavljajo prednost, saj je bila najemnina nižja od referenčne cene (uvodna izjava 422).

(508) Čeprav je treba najemnino plačati dvakrat letno, se lahko prednost količinsko opredeli letno (glej uvodno izjavo 421).

([96]) Sodba Sodišča z dne 11. decembra 2008, Komisija/Freistaat Sachsen, C-334/07 P, ECLI:EU:C:2008:709, točka 43; sodba Sodišča z dne 14. januarja 1987, Nemčija/Komisija, C-278/84, ECLI:EU:C:1987:2, točka 36, in sodba Sodišča z dne 20. septembra 1988, Španija/Svet, C-203/86, ECLI:EU:C:1988:420, točka 19.

([97]) Glej sodbo Sodišča z dne 20. marca 1997, Land Rheinland-Pfalz/Alcan Deutschland, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, točka 25, in sodbo Sodišča z dne 8. decembra 2011, France Télécom/Komisija, C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, točke 58, 59 in 60.

([98]) Sodba Splošnega sodišča z dne 30. aprila 2002, Government of Gibraltar/Komisija Evropskih skupnosti, T-195/01 in T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, točka 129.

(509) Komisija je zastaralni rok prekinila 14. avgusta 2004 z ukrepom, ki ga je sprejela na navedeni datum (uvodna izjava 497). Zato mora Estonija izterjati pomoč, ki jo je družba Tartu Agro AS prejela od 14. avgusta 2004 do 31. decembra 2019 (glej uvodni izjavi 29 in 240).

(510) Poleg tega je treba pri količinski opredelitvi plačil prednosti, izvedenih pred 1. januarjem 2011, tj. datumom, ko je Estonija postala članica euroobmočja, plačila pretvoriti v vrednosti v EUR z uporabo ustreznih menjalnih tečajev, tj. uradnega mesečnega računovodskega tečaja Komisije v času transakcije ([99]).

(511) Količinska opredelitev prednosti mora temeljiti na letni razliki med referenčno ceno najema na trgu in letno najemnino, ki jo je dejansko plačevala družba Tartu Agro AS. Prilagoditve in spremembe iz uvodnih izjav 390 in 415 je treba izvesti pred izračunom razlike.

(512) Komisija v zvezi s trditvami družbe Tartu Agro AS zaradi jasnosti ugotavlja, da se ne smejo izvesti naslednje prilagoditve:

(a) obveznost plačevanja zemljiškega davka se ne prišteje plačani najemnini (oddelek 5.2.3.3.2.6.3);

(b) prevzete obveznosti za stroške vzdrževanja, tj. obveznost plačila letnih stroškov vzdrževanja iz uvodne izjave 68, točka (b), (oddelek 5.2.3.3.2.6.4), in

(c) vsaka naložba, izvedena iz razlogov, ki niso povezani s prevzetimi obveznostmi za naložbe.

(513) Tržna cena za leto 2004 mora temeljiti na oceni iz poročila družbe Uus Maa (glej uvodne izjave (b), 128, 331, 332 in 404). Tudi če bi Komisija uporabila razumen, skladen in preudaren pristop, kot je pojasnjeno v uvodnih izjavah 404 in 428, znaša referenčna tržna najemnina 10 EUR na hektar.

(514) Leta 2004 se ob upoštevanju največjega razpona točnosti ocen vrednosti (uvodna izjava 410) ustrezna referenčna cena najema na trgu zniža za 20 %, pri čemer se še vedno uporabi razumen, skladen in preudaren pristop. Letna prednost je razlika med:

(a) letno najemnino, ki jo je dejansko plačala družba Tartu Agro AS v skladu z uvodno izjavo 511, in

(b) referenčno ceno najema na trgu v skladu z uvodnima izjavama 513 in 517.

(515) V naslednji preglednici (glej preglednico 21) je prikazana letna prednost v letu 2004 v skladu z uvodnimi izjavami 506 do 518.

Preglednica 21

Prikaz izračuna letne prednosti v letu 2004

Leto	Plačana najemnina	Prevzete obveznosti za naložbe, ki jih je dejansko plačala družba Tartu Agro AS	Referenčna tržna najemnina (v EUR/ha) (družba Uus Maa)	Hektarji (zemljišča, upravičena do podpore SKP)	Tržna referenčna vrednost (v EUR/ha) (poročilo družbe Uus Maa)	Razlika
	A (uvodna izjava 85)	B (uvodna izjava 99)	C = D *0,8 * E	D (uvodna izjava 87)	E (uvodna izjava 331)	F = C – (A+B)
2004	[…]	[…]	23 367,84	2 920,98	10,00	[…]

([99]) Uradni mesečni računovodski tečaj Evropske komisije za tečaj EUR/EEK od februarja 1999 znaša 15,6466.

(516) Od leta 2005 mora ustrezna referenčna cena najema na trgu temeljiti na realiziranih zakupninah za zemljišča na podlagi podatkov odbora za zemljišča v skladu z uvodno izjavo 335, kot je prikazano v uvodni izjavi 110. Čeprav je Komisija pri oceni ukrepov sistematično izbrala preudaren pristop (glej npr. uvodni izjavi 346 in 388), je treba podatke odbora za zemljišča zmanjšati za 10 %, da se zagotovi, da se le za očitno napako v zakupnini šteje, da ustvarja prednost, ob upoštevanju, da je v najnovejšem strokovnem poročilu, tj. poročilu družbe Domus, navedeno, da je natančnost njegovega vrednotenja ±10 % (uvodna izjava (b)). Ker referenčna cena najema na trgu ne temelji na teoretični ceni, temveč na cenah iz odprtega in brezpogojnega javnega postopka zbiranja ponudb (uvodna izjava 314), Komisija meni, da je treba navedeno maržo, tj. referenčno tržno najemnino, dopustiti.

(517) Od leta 2005 je treba ustrezno referenčno ceno najema na trgu:

(a) znižati za 10 % zaradi zgoraj pojasnjenih razlogov (glej uvodno izjavo 516), in

(b) določiti za vsakih pet let od leta 2005 za naslednjih pet let, tj. letno prilagojeno referenčno ceno najema na trgu je treba izračunati za leta 2005, 2010 in 2015.

(518) Letna prednost je razlika med:

(a) letno najemnino, ki jo je dejansko plačala družba Tartu Agro AS v skladu z uvodno izjavo 511, in

(b) referenčno ceno najema na trgu v skladu z uvodnima izjavama 513 in 517.

V naslednji preglednici (glej preglednico 22) je prikazana letna prednost v obdobju 2005–2019 v skladu z uvodnimi izjavami 506 do 518.

Preglednica 22

Prikaz izračuna letne prednosti za obdobje 2005–2019

Leto	Plačana najemnina	Prevzete obveznosti za naložbe, ki jih je dejansko plačala družba Tartu Agro AS	Referenčna tržna najemnina (v EUR/ha) (odbor za zemljišča)	Hektarji (upravičeni do podpore SKP)	Tržna referenčna vrednost (v EUR/ha) (odbor za zemljišča) določena vsakih pet let	Razlika
	A (uvodna izjava 85)	B (uvodna izjava 99)	C = D *0,9 * E	D (uvodna izjava 87)	E (uvodna izjava 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) V skladu s členom 16(2) Uredbe (EU) 2015/1589 je treba obresti za vračilo izračunati od datuma, ko je bila pomoč dana na voljo upravičencu, do datuma njenega dejanskega vračila. Pomoč je družbi Tartu Agro AS dana na voljo dvakrat letno, in sicer 1. julija in 1. decembra vsako leto, ker je takrat najemnina zapadla v plačilo (glej uvodno izjavo 496).

5.5.4 *Metodologija za količinsko opredelitev zneska izterjave*

(520) Znesek, ki ga je treba vrniti, kot je prikazano v oddelku 5.5.3, morajo estonski organi izračunati na podlagi letne razlike med ustrezno referenčno ceno najema na trgu in najemnino, ki jo je dejansko plačevala družba Tartu Agro AS, kot sledi:

$$\sum_{n=2005}^{n.\ max\ 2025} (a \times MpL_n \times haC_n - (Rp_n))$$

Pri čemer je za leto 2004:

(a) MpL_n v skladu z uvodno izjavo 322 povprečje, ki temelji na ustrezni oceni tržne cene iz poročila družbe Uus Maa (v EUR/ha);

(b) haC_n v skladu z uvodno izjavo 339 število zakupljenih hektarjev, ki so bili leta 2004 upravičeni do podpore SKP, kot je prikazano v uvodni izjavi 87;

(c) a v skladu z uvodnima izjavama 416 in 513 faktor 0,80, da se upošteva največji razpon točnosti ocen vrednosti;

(d) Rp_n plačilo najemnine, ki jo je družba Tartu Agro AS dejansko plačala, vključno s prevzetimi obveznostmi za naložbe, ki jih je družba Tartu Agro AS dejansko financirala leta 2004, kot je bila prilagojena v skladu z uvodnima izjavama 390 in 415 ter prikazana v uvodni izjavi 99.

Ker se lahko izterjava za leto 2004 zaradi zastaralnega roka izvede šele od 14. avgusta 2004, je treba uporabiti sorazmerni mesečni delež.

Pri čemer je za obdobje 2005–2019:

(a) MpL_n v skladu z uvodno izjavo 322 povprečje srednjih uporabnin odbora za zemljišča, ki temelji na ustrezni oceni tržne cene (v EUR/ha) v vseh okrožjih, kot je prikazano v uvodni izjavi 111, ki se od leta 2005 določi vsakih pet let, dokler Estonija ukrepov ne odpravi;

(b) haC_n v skladu z uvodno izjavo 339 število zakupljenih hektarjev, ki so bili od leta 2005 upravičeni do podpore SKP v danem letu n, kot je prikazano v uvodni izjavi 87;

(c) a v skladu z uvodno izjavo 513 faktor 0,90, da se zagotovi, da se le za očitno napako v zakupnini šteje, da ustvarja prednost;

(d) Rp_n plačilo najemnine, ki jo je družba Tartu Agro AS dejansko plačala, vključno s prevzetimi obveznostmi za naložbe, ki jih je družba Tartu Agro AS dejansko financirala v danem letu n, kot je bila prilagojena v skladu z uvodnima izjavama 390 in 415 ter prikazana v uvodni izjavi 99.

6. **SKLEPNA UGOTOVITEV**

(521) Republika Estonija je nezakonito izvedla ukrepe v zvezi z zadevnim primerom (uvodna izjava 28) v nasprotju s členom 108(3) PDEU (uvodna izjava 469).

(522) Pomoč v obliki najema kmetijskih zemljišč za najemnino, nižjo od tržne cene, v korist družbe Tartu Agro AS ni združljiva z notranjim trgom (uvodna izjava 485), zato je treba pomoč, ki jo je družba prejela od 14. avgusta 2004 do 31. decembra 2019, vrniti (uvodni izjavi 497 in 509) skupaj z obrestmi za vračilo (uvodna izjava 499).

(523) Točen znesek pomoči, ki ga mora vrniti družba Tartu Agro AS, morajo estonski organi določiti v sodelovanju s Komisijo v okviru postopka vračila –

SPREJELA NASLEDNJI SKLEP:

Člen 1

Državna pomoč, ki jo je Republika Estonija izvajala od 14. avgusta 2004 do 31. decembra 2019 v obliki oddaje kmetijskih zemljišč v zakup za najemnino, nižjo od tržne cene, v korist družbe Tartu Agro AS in ki se je nezakonito izvajala v nasprotju s členom 108(3) Pogodbe o delovanju Evropske unije, ni združljiva z notranjim trgom.

Člen 2

Republika Estonija od družbe Tartu Agro AS izterja pomoč iz člena 1.

Člen 3

Zneskom, ki jih je treba vrniti, se prištejejo obresti od datuma, ko so bili dani na voljo družbi Tartu Agro AS, do datuma njihovega dejanskega vračila. Obresti na zneske, ki jih je treba vrniti, se izračunajo na podlagi obrestnoobrestnega računa v skladu s poglavjem V Uredbe (ES) št. 794/2004, kakor je bila spremenjena.

Člen 4

Vračilo pomoči, dodeljene na podlagi ukrepa iz člena 1, je takojšnje in učinkovito.

Člen 5

Republika Estonija zagotovi, da se ta sklep izvede v štirih mesecih po uradnem obvestilu o sklepu.

Člen 6

Republika Estonija v dveh mesecih po uradnem obvestilu o tem sklepu predloži naslednje informacije:

(a) skupni znesek (glavnico in obresti izterjave), ki ga je treba izterjati od upravičenca;

(b) podroben opis že sprejetih in načrtovanih ukrepov za uskladitev s tem sklepom in

(c) dokumente, ki kažejo, da je bilo upravičencu odrejeno, da povrne pomoč.

Člen 7

Republika Estonija Komisijo obvešča o napredku glede nacionalnih ukrepov, sprejetih za izvajanje tega sklepa, dokler se pomoč iz člena 1 ne izterja v celoti. Na zahtevo Komisije takoj predloži informacije o že sprejetih in načrtovanih ukrepih za uskladitev s tem sklepom. Zagotovi tudi podrobne podatke o zneskih pomoči in obrestih za vračilo pomoči, ki jih je upravičenec že vrnil.

Člen 8

Ta sklep je naslovljen na Republiko Estonijo.

Komisija lahko zneske pomoči in obresti za vračilo, izterjane z izvajanjem tega sklepa, objavi brez poseganja v člen 30 Uredbe (EU) 2015/1589.

Če ta sklep vsebuje zaupne podatke, ki ne smejo biti objavljeni, prosimo, da o tem obvestite Komisijo v petnajstih delovnih dneh od datuma prejema. Če Komisija v predvidenem roku ne prejme utemeljenega zahtevka, pomeni, da se strinjate z objavo sklepa v celoti. Zahtevek, v katerem navedete te podatke, pošljite v elektronski obliki na naslov:

European Commission
Directorate-General Competition
State Aid Greffe
B-1049 Bruxelles/Brussel
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

V Bruslju, 25. novembra 2024

Za Komisijo
Margrethe VESTAGER
izvršna podpredsednica