



Judikatūras krājums

VISPĀRĒJĀS TIESAS SPRIEDUMS (trešā palāta)

2022. gada 13. jūlijā *

Valsts atbalsts – Lauksaimniecība – Nomas līgums par lauksaimniecības zemi Igaunijā –
Lēmums, ar ko atbalsts ir atzīts par nesaderīgu ar iekšējo tirgu un ir uzdots to atgūt –
Priekšrocība – Tirgus cenas noteikšana – Privātā komersanta princips – Sarežģīti ekonomiski
vērtējumi – Pārbaude tiesā – Visu atbilstošo apstākļu ņemšana vērā – Pienākums ievērot
pienācīgu rūpību

Lietā T-150/20

Tartu Agro AS, Tartu (Igaunija), ko pārstāv *T. Järviste*, *T. Kaurov*, *M. Valberg* un *M. Peetsalu*,
advokāti,

prasītāja,

pret

Eiropas Komisiju, ko pārstāv *V. Bottka* un *E. Randvere*, pārstāvji,

atbildētāja,

VISPĀRĒJĀ TIESA (trešā palāta)

šādā sastāvā: palātas priekšsēdētājs G. De Bāre [*G. De Baere*], tiesneši V. Kreišics [*V. Kreuschitz*]
(referents) un K. Kečmārs [*K. Kecsmár*],

sekretāre: S. Junda [*S. Jund*], administratore,

ņemot vērā rakstveida procesu,

pēc 2022. gada 13. janvāra tiesas sēdes

pasludina šo spriedumu.

* Tiesvedības valoda – igauņu.

Spriedums

- 1 Ar prasību, kas pamatota ar LESD 263. pantu, prasītāja *Tartu Agro AS* lūdz atcelt Komisijas Lēmumu C(2020) 252 *final* (2020. gada 24. janvāris) par valsts atbalstu SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Aizdomas par nelikumīgu atbalstu *AS Tartu Agro* (turpmāk tekstā – “apstrīdētais lēmums”).

Tiesvedības priekšvēsture

Par prasītāju un lauksaimniecības zemes nomu

- 2 Prasītāja ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas 1997. gadā pārņēma valsts lauku saimniecību *Tartu Riigimajand*, kura ražoja pienu, gaļu un graudus. 2001. gada 2. oktobrī Igaunijas Republika ierobežotā iepirkuma procedūrā pārdeva visas prasītājas akcijas *OÜ Tartland*, kas 2002. gadā apvienojās ar prasītāju.
- 3 2000. gada 16. novembrī Igaunijas Republika, kuru pārstāvēja Zemkopības ministrija, un prasītāja pēc ierobežotās iepirkuma procedūras (turpmāk tekstā – “iepirkums”) noslēdza nomas līgumu (turpmāk tekstā – “nomas līgums”) uz 25 gadiem par lauksaimniecības zemesgabaliem ar kopējo platību 3089,17 ha, kuri atrodas Tehtveres [*Tähtvere*] pašvaldības teritorijā Tartu apriņķī un kuru īpašniece ir Igaunijas Republika (turpmāk tekstā – “strīdīgā noma”).
- 4 Nomas līgumā paredzētā nomas maksa bija 10 000 Igaunijas kronu (EEK) (aptuveni 639 EUR) gadā, proti, 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha), un tajā bija iekļauts nosacījums, ka prasītāja sedz zemesgabalu uzturēšanas un uzlabošanas izmaksas, tostarp gada ieguldījumus meliorācijas sistēmās par minimālo summu 400 000 EEK (aptuveni 25 565 EUR; attiecīgi 8,28 EUR/ha); zemes uzturēšanas un augsnes kvalitātes uzlabošanas izmaksas par kopējo minimālo summu 3 981 100 EEK (aptuveni 254 432 EUR), ieskaitot izmaksas par augu aizsardzību (820 000 EEK), minerālmēsliem un organisko mēslojumu (3 100 000 EEK), ceļmalu kaļķošanu (20 000 EEK) un uzturēšanu (41 000 EEK), kā arī visu nodokļu samaksu.
- 5 Nomas līgumā bija arī paredzēts grozījumu noteikums, un līgums tika grozīts vairākas reizes. Trīs no šiem grozījumiem attiecās uz gada nomas maksas paaugstinājumu, kas 2005. gada 14. janvārī bija 80 000 EEK (aptuveni 5113 EUR), 2007. gada 21. martā – 250 000 EEK (15 978 EUR) un 2009. gada 12. maijā – 416 000 EEK (26 626 EUR) jeb 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Šie nomas maksas paaugstinājumi stājās spēkā ar atpakaļejošu spēku attiecīgi 2005. gada 1. janvārī, 2007. gada 1. janvārī un 2009. gada 1. janvārī.

Par administratīvo procesu Komisijā

- 6 2014. gada 28. jūlijā Eiropas Komisija reģistrēja sūdzību, kura iesniegta 2014. gada 24. jūlijā un kurā apgalvots, ka Igaunijas Lauku lietu ministrija (agrāk – Igaunijas Zemkopības ministrija) esot piešķirusi prasītājai nelikumīgu valsts atbalstu.
- 7 2014. gada 14. augustā Komisija nosūtīja sūdzību Igaunijas iestādēm un aicināja sniegt informāciju un apsvērumus. Igaunijas iestādes sniedza pieprasīto informāciju 2014. gada 3. oktobrī.

- 8 Ar 2017. gada 27. februāra lēmumu Komisija sāka LESD 108. panta 2. punktā paredzēto formālo izmeklēšanas procedūru attiecībā uz strīdīgo nomu (OV 2017, C 103, 4. lpp.; turpmāk tekstā – “lēmums par procedūras sākšanu”) un aicināja ieinteresētās trešās personas iesniegt apsvērumus.
- 9 Lēmumā par procedūras sākšanu Komisija norādīja, ka tā nevar izslēgt, ka strīdīgā noma ir valsts atbalsts LESD 107. panta 1. punkta izpratnē. Pirmkārt, iespējams, ka prasītāja ir saņēmusi priekšrocību, tostarp nomas maksas veidā, kas ir zemāka par tirgus cenu, kā tas izriet no Igaunijas iestāžu iesniegtā neatkarīgā ziņojuma. Šajā ziņā Komisija arī apšaubīja iepirkuma pārredzamo, nediskriminējošo un beznosacījumu raksturu. Otrkārt, priekšrocība būtu selektīva, jo attiecīgā lauksaimniecības zeme tiktu iznomāta tikai prasītājai. Treškārt, Komisija uzskatīja, ka ir izpildīti arī pārējie LESD 107. panta 1. punkta nosacījumi.
- 10 2017. gada 21. aprīlī Igaunijas iestādes sniedza apsvērumus. Komisija arī saņēma apsvērumus no divām ieinteresētām trešām personām, proti, no sūdzības iesniedzēja un prasītājas, kas vēlāk tika nosūtīti Igaunijas iestādēm attiecīgi 2017. gada 10. un 12. maijā. Igaunijas iestādes komentārus par sūdzības iesniedzēja apsvērumiem sniedza 2018. gada 28. jūnijā.
- 11 2017. gada 11. un 19. jūnijā sūdzības iesniedzējs sniedza papildu apsvērumus, kam pievienoti pieci pielikumi. 2017. gada 3. jūlijā Komisija šos apsvērumus nosūtīja Igaunijas iestādēm, un tās savus apsvērumus sniedza 2017. gada 21. jūlijā.
- 12 Ar 2017. gada 30. augusta vēstuli prasītāja sazinājās ar Komisiju, kura atbildēja 2017. gada 11. septembrī. Sūdzības iesniedzējs nosūtīja Komisijai vēstules attiecīgi 2018. gada 9. janvārī un 2019. gada 30. janvārī un 14. jūlijā, uz kurām tā atbildēja attiecīgi 2018. gada 7. februārī un 2019. gada 1. martā un 17. jūlijā.
- 13 2019. gada 7. februārī Komisija organizēja telekonferenci ar Igaunijas iestādēm un 2019. gada 15. februārī tām nosūtīja papildu informācijas pieprasījumu, uz kuru tās atbildēja 2019. gada 17. aprīlī.
- 14 2020. gada 24. janvārī Komisija pieņēma apstrīdēto lēmumu, secinādama, ka strīdīgā noma atbilst visiem LESD 107. panta 1. punktā paredzētajiem nosacījumiem un tāpēc ir valsts atbalsts (apstrīdētā lēmuma 153. punkts).

Lietas dalībnieku prasījumi

- 15 Prasītājas prasījumi Vispārējai tiesai ir šādi:
 - pilnībā atcelt apstrīdēto lēmumu;
 - piespriest Komisijai atlīdzināt tiesāšanās izdevumus.
- 16 Komisijas prasījumi Vispārējai tiesai ir šādi:
 - noraidīt prasību;
 - piespriest prasītājai atlīdzināt tiesāšanās izdevumus.

Juridiskais pamatojums

- 17 Prasības pamatojumam prasītāja formāli izvirza astoņus pamatus. Tā kā pirmais formāli izvirzītais pamats attiecas tikai uz pieņemamības apsvērumiem, ir jāizvērtē pārējie septiņi formāli izvirzītie pamati.
- 18 Būtībā prasītāja apgalvo, ka Komisija esot pieļāvusi (“acīmredzamas”) tiesību, procedūras un faktu kļūdas, kas ir pretrunā tās vērtējumam, pirmkārt, par iepirkuma atbilstību prasībām, kas nodrošina tirgus apstākļus, otrkārt, nomas līgumā paredzētās nomas maksas atbilstību tirgus cenai, treškārt, priekšrocības apmēra noteikšanu, ceturtkārt, jauna atbalsta kvalificēšanu, piektkārt, pienākumu atgūt daļu atbalsta, sestkārt, Igaunijas Republikas pienākumu atgūt atbalstu un, septītkārt, atbalsta nesaderību ar iekšējo tirgu.
- 19 Vispārējā tiesa uzskata par lietderīgu vispirms pārbaudīt apstrīdētā lēmuma tiesiskumu saistībā ar vērtējumu par nomas līgumā paredzētās nomas maksas atbilstību tirgus cenai un priekšrocības apmēra noteikšanu.
- 20 Ar formāli izvirzīto trešo un ceturto pamatu prasītāja būtībā apstrīd, ka šajā lietā būtu izpildīts LESD 107. panta 1. punktā paredzētais nosacījums par ekonomiskas priekšrocības esamību. Precīzāk, tā apgalvo, ka Komisija apstrīdētā lēmuma 131.–148. punktā ir kļūdaini secinājusi, ka strīdīgā noma prasītājai rada priekšrocību, jo tās maksātā nomas maksa laikposmā no 2000. līdz 2017. gadam bija zemāka par tirgus cenu, un minētā lēmuma 154.–165. punktā – ka šī priekšrocība atbilda starpībai starp vidējo summu, kas iegūta, veicot tirgus likmes gada aprēķinus konkrētās zemes nomas maksai, un faktiski samaksāto nomas maksu par šo zemi, pieskaitot pusi no meliorācijas sistēmā gadā ieguldītās summas un īpašnieka vārdā samaksātā nekustamā īpašuma nodokļa.
- 21 Precīzāk, prasītāja uzskata, ka *Uus Maa* ziņojums, uz kuru Komisija ir balstījusies attiecībā uz laikposmu no 2000. līdz 2014. gadam, nav uzticams, jo, pirmkārt, tajā ir ietverti nomas maksas cenu diapazoni par laikposmiem, kuros maksimālā summa dažkārt ir vairāk nekā divas reizes augstāka par minimālo summu, un, otrkārt, faktiskās cenas var atšķirties par 20 % salīdzinājumā ar tajā norādīto. Tā kritizē faktu, ka Komisija ir noteikusi tirgus cenu, pamatojoties uz šo cenu diapazonu minimālo un maksimālo vērtību vidējo aritmētisko rādītāju. Tā uzskata, ka par atbilstošu tirgus cenai var uzskatīt gan minimālo summu, gan maksimālo summu, kas iekļauta diapazonā, un pat nomas maksu, kas no šādas summas atšķiras par 20 %. Balstīdamās uz vidējo aritmētisko rādītāju šajā neprecīzajā eksperta atzinumā, Komisija neesot izpildījusi pienākumu veikt analīzi un norādīt pamatojumu. Igaunijas Statistikas biroja dati, kas izmantoti kā salīdzinājuma bāze attiecībā uz laikposmu no 2015. līdz 2017. gadam, neesot uzskatāmi par eksperta atzinumu, un tajos neesot ņemtas vērā konkrētās zemes īpatnības.
- 22 Prasītāja apgalvo – lai noskaidrotu, vai Igaunijas valsts ir rīkojusies kā privāts komersants vai ne, Komisijai bija jāņem vērā konteksts un ekonomiskie apsvērumi, kas pastāvēja 2000. gadā nomas līguma noslēgšanas laikā. Šajā laikā Igaunijas Republikas pievienošanās Savienībai esot bijusi neskaidra, lauksaimniecības zemes tirgus esot bijis nospiests un zemes vērtība un nomas maksa esot bijusi zema.

- 23 Prasītāja apgalvo, ka ieguldījumi zemes uzlabošanā, kā arī izdevumi zemes uzturēšanai un citi kvalitatīvie uzlabojumi, kādi paredzēti nomas līgumā, esot pilnībā jāiekļauj nomas maksas cenā. No *Uus Maa* ziņojuma izrietot, ka 2000. gadā nedz šādu saistību uzlikšana, nedz ilgtermiņa nomas līgumu noslēgšana par tik nozīmīgu platību nebija ierasta prakse. Tātad nepastāvēt salīdzināmi līgumi, un nomas maksas cena noteikti ietverot šo saistību vērtību.
- 24 Prasītāja uzskata, ka Komisija neesot izpildījusi nedz pierādīšanas pienākumu, nedz tai noteiktās procesuālās prasības. It īpaši tā uzskata, ka Komisija neesot pareizi interpretējusi faktus, kā arī esot selektīvi izvērtējusi ekonomiskos datus un pierādījumus. No *Uus Maa* ziņojuma izrietot, ka zemei uz dienvidiem no Tartu bija nepieciešamas zemes uzlabošanas sistēmas, kas rada papildu izmaksas, ka šādu sistēmu būvniecība bija ieguldījums īpašnieka mantā, ka saistības par zemes mēslošanu nebija ierasta prakse, ka neviens no tirgū noslēgtajiem jaunajiem nomas līgumiem nav bijis iznomātājam tik izdevīgs kā konkrētais līgums, ka privātajiem iznomātājiem ienākuma nodokļa un nekustamā īpašuma nodokļa dēļ bija zemāki faktiskie gada neto ienākumi un ka nomas līgumu nevarēja salīdzināt ar parastu nomas līgumu.
- 25 Prasītāja apgalvo, ka Komisija nav ņēmusi vērā faktu, ka saskaņā ar *Uus Maa* ziņojumā norādītajiem datiem konkrētās zemes izmantojamā platība ir tikai 2833,596 ha, proti, 83 % no šīs zemes kopējās platības. Pēc prasītājas domām, tās maksātā faktiskā nomas maksa līdz ar to ir par 16,7 % augstāka nekā nomas līgumā paredzētā. Turklāt konkrētā zeme ietver daudz ceļu un citas nelietojamas zemes.
- 26 Prasītāja piebilst, ka *AS Pindi Kinnisvara* analīze (turpmāk tekstā – “*Pindi Kinnisvara* analīze”), kuru Igaunijas iestādes iesniedza administratīvajā procesā un kuru Komisija nav ņēmusi vērā, arī pierāda nomas maksas atbilstību tirgus apstākļiem.
- 27 Komisija apstrīd prasītājas argumentus.
- 28 Komisija atgādina, ka pirms korekciju veikšanas tā ir salīdzinājusi prasītājas konkrētajos gados maksāto nomas maksu ar vidējām gada nomas maksām, kas izriet no *Uus Maa* ziņojuma un Igaunijas Statistikas biroja datiem. Minētajā ziņojumā esot sniegti ticami aprēķini par Tartu apriņķī piemērotajām nomas maksām laikposmā no 2000. līdz 2014. gadam. Komisija precizē, ka tā ir balstījies uz šajā ziņojumā norādīto nomas maksu vidējo aprēķinu un ka ir ierasti izmantot šādus aprēķinus un cenu diapazonus salīdzinājumu veikšanai. Konkrētās zemes neatšķiroties no vidējām zemēm Igaunijā, un, veicot salīdzinājumu ar zemāko cenu šajos cenu diapazonos, kā to ierosināja prasītāja, priekšrocība tiktu novērtēta pārāk zemu. Tādējādi Komisija uzskata, ka tā ir izvēlējusies piesardzīgu un līdzsvarotu pieeju, pamatojoties uz nomas maksu vidējām summām un objektīviem datiem. Turklāt šo ziņojumu esot iesniegušas Igaunijas iestādes un prasītāja neesot varējusi iesniegt uzticamākus pierādījumus.
- 29 Komisija uzskata, ka Igaunijas Statistikas biroja dati, kas izmantoti attiecībā uz laikposmu no 2015. līdz 2017. gadam, ir uzticami pierādījumi. Tā norāda, ka apstrīdētajā lēmumā tā ir paskaidrojusi, ka minētie dati nav eksperta atzinuma par zemes nomas maksas cenu rezultāts, bet atspoguļo šajā laikposmā norādītās nomas maksas vidējās cenas. Tā apgalvo, ka šie dati bija vienīgā tās rīcībā esošā uzticamā informācija un ka iegūtie rezultāti saskan ar datiem par laikposmu no 2000. līdz 2014. gadam. Nedz prasītāja, nedz Igaunijas iestādes neesot pierādījušas, ka konkrētajām zemēm bija zemāka vērtība salīdzinājumā ar vidējo lauksaimniecības zemes vērtību Igaunijā. Prasītājas finansiālais stāvoklis arī nenorāda uz zemāku vērtību. Komisija piebilst – tas, ka statistikas datus nevar ņemt vērā visas attiecīgās zemes īpatnības, nenozīmē, ka tā tos ir izmantojusi kļūdaini.

- 30 Komisija uzskata, ka tā ir ņēmusi vērā kontekstu nomas līguma slēgšanas laikā, un piebilst, ka prasītāja apstrīdētajā lēmumā šajā ziņā nav norādījusi nevienu trūkumu. Tā precizē – pat ja tirgus cenas sākotnēji bija zemas, tā minētajā lēmumā ir pierādījusi, ka prasītājas nomas maksa visā laikposmā no 2000. līdz 2017. gadam, neraugoties uz veiktajiem paaugstinājumiem, bija zemāka par šīm cenām.
- 31 Komisija apstrīd prasītājas apgalvojumu, ka nomas maksai bija jāietver visi konkrētajā zemē veiktie ieguldījumi. Ieguldījumi zemes uzlabošanā un uzturēšanā, kā arī augsnes kvalitātes uzlabošanā esot darbības izdevumi, kas radušies saimniecības interesēs lauksaimnieciskās ražošanas gada ciklā. Komisija norāda, ka prasītāja nebija īpašā situācijā, kas bija jāņem vērā, jo, pirmkārt, šīs īpašības atspoguļojās nomas tirgus cenās un, otrkārt, konkrētajā laikposmā visā Igaunijā bija nepieciešami lieli ieguldījumi lauksaimniecības zemē. Tā apgalvo, ka ražības uzlabošana, pirmkārt, ir raksturīga iezīme lauku saimniecībai, otrkārt, nepierāda, ka konkrētās zemes vērtība būtiski atšķīrās no vidējās lauksaimniecības zemes vērtības Igaunijā, un, treškārt, nepaskaidro iemeslus, kādēļ nomas maksa bija zemāka par tirgus cenu. Komisija uzskata, ka zemāka nomas maksa būtu bijusi pamatota tikai tad, ja augsnes ražība būtu bijusi zemāka par vidējo ražību vai ja tā būtu pasliktinājusies. Attiecībā uz ieguldījumiem meliorācijas sistēmā tā apgalvo, ka tā esot atzinusi, ka Igaunijas valsts kā īpašniece bija atbrīvota no noteiktām uzturēšanas izmaksām un guva labumu no zemes vērtības pieauguma. Tā kā šie ieguldījumi pārsniedz likumā noteiktās prasības un ir labvēlīgi arī prasītājai, Komisija uzskata, ka to daļas ņemšana vērā ir saprātīgs aprēķins. Pēc tās domām, tas arī pierāda, ka tā ir ņēmusi vērā zemes uzlabojumus, it īpaši tās ražības uzlabošanu.
- 32 Komisija uzskata, ka arguments par pierādīšanas pienākumu ir balstīts uz nepamatotiem un līdz ar to neefektīviem apgalvojumiem. Tā apgalvo, ka *Pindi Kinnisvara* analīze ir *ex post* eksperta atzinums, kas netika iesniegts administratīvajā procesā un nevarot vājināt *Uus Maa* ziņojuma pierādījuma spēku, kādu to Igaunijas iestādes bija iesniegušas šajā pašā procesā un kas balstīts uz datiem par atbilstošo laikposmu. Savukārt atbildes rakstā uz repliku tā norāda, ka šī procesa laikā to iesniedza nevis prasītāja, bet gan šīs iestādes. Tā norāda, ka, tā kā šo analīzi bija pilnvarojusi veikt prasītāja, minētajām iestādēm tika lūgts sniegt neatkarīgu vērtējumu, proti, *Uus Maa* ziņojumu. Tādējādi vairs nebūtu nepieciešams paust nostāju par šo neobjektīvo analīzi, jo Igaunijas iestādes to uzskatīja par atsauktu. Tiesas sēdē, atbildot uz Vispārējās tiesas uzdotajiem mutvārdu jautājumiem, Komisija precizēja, ka Igaunijas iestāžu 2015. gada 7. oktobra vēstule un vēlāka sarakste ar šīm iestādēm ļāva Komisijai uzskatīt, ka konkrētā analīze ir atsaukta. Komisija uzskata, ka šī pati analīze tādējādi apstrīdētā lēmuma pieņemšanas brīdī vairs neietilpa administratīvās lietas materiālos un to nebija nepieciešams minēt šajā lēmumā. Vispārējā tiesa šos skaidrojumus ierakstīja tiesas sēdes protokolā.
- 33 Komisija uzsver – tā kā priekšrocības vērtējums ir sarežģīts ekonomisks vērtējums, tai ir rīcības brīvība attiecībā uz pierādījumu un visatbilstošākās analīzes metodes izmantošanu. Attiecībā uz salīdzinājuma sākotnējiem rezultātiem piemērotajām korekcijām tā apgalvo, ka ir paskaidrojusi savu pieeju un pamatojusies uz pierādījumiem, lai veiktu tikai nepieciešamos pielāgojumus. Prasītāja neesot nedz pierādījusi, ka no šīm darbībām kāda bija neatbilstoša, nedz pierādījusi acīmredzamas kļūdas vērtējumā esamību.
- 34 Komisija piebilst, ka 2000. gadā prasītāja saņēma lauksaimniecības atbalstu par 2912,76 ha platību un tas pierāda zemes lielo platību, kurā bija daudzi dažāda veida zemesgabali ar dažādām vērtībām. Tāpēc šādas zemes vidējā cena būtu reprezentatīva.

- 35 No pastāvīgās judikatūras izriet, ka par valsts atbalstu uzskata visu veidu iejaukšanās pasākumus, ar kuriem var tieši vai netieši tikt atbalstīti atsevišķi uzņēmumi vai tiem radītas tādas ekonomiskās priekšrocības, ko šie saņēmēji uzņēmumi parastos tirgus apstākļos nebūtu varējuši gūt (skat. spriedumu, 2020. gada 17. septembris, *Compagnie des pêches de Saint-Malo*, C-212/19, EU:C:2020:726, 39. punkts un tajā minētā judikatūra).
- 36 Saskaņā ar pastāvīgo judikatūru preču vai pakalpojumu piegāde ar izdevīgiem nosacījumiem ir uzskatāma par valsts atbalstu LESD 107. panta 1. punkta izpratnē (skat. spriedumus, 1996. gada 11. jūlijs, *SFEI u.c.*, C-39/94, EU:C:1996:285, 59. punkts un tajā minētā judikatūra; 2010. gada 1. jūlijs, *ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni*/Komisija, T-62/08, EU:T:2010:268, 57. punkts un tajā minētā judikatūra, un 2012. gada 28. februāris, *Land Burgenland*/Komisija, T-268/08 un T-281/08, EU:T:2012:90, 47. punkts un tajā minētā judikatūra).
- 37 Ja zeme tiek iznomāta par iespējami izdevīgāku cenu, kas ir salīdzināms darījums ar to, ka valsts iestāde pārdod zemesgabalu uzņēmumam, jāpārbauda, vai iespējamā atbalsta saņēmēja samaksātā cena atbilst cenai, kādu tas nebūtu varējis iegūt parastos tirgus apstākļos. Šādos apstākļos atbalsta summa ir vienāda ar starpību starp summu, ko saņēmējs faktiski samaksājis, un summu, kāda tam tai laikā būtu bijusi jāmaksā parastos tirgus apstākļos (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2015. gada 9. decembris, *Griekija un Ellinikos Chrysos*/Komisija, T-233/11 un T-262/11, EU:T:2015:948, 79. punkts un tajā minētā judikatūra).
- 38 Tādējādi Komisijai bija jāpārbauda, vai nomas maksa, ko prasītāja maksāja par strīdīgo nomu, atbilst parastiem tirgus apstākļiem.
- 39 Šajā kontekstā Komisijai bija jāveic sarežģīti ekonomiskie vērtējumi. Pārbaudē, ko Savienības tiesas īsteno attiecībā uz Komisijas veiktiem sarežģītiem ekonomiskajiem vērtējumiem valsts atbalsta jomā, Savienības tiesai nav jāaizstāj Komisijas veiktais ekonomiskais vērtējums ar savējo (spriedumi, 2007. gada 22. novembris, *Spānija/Lenzing*, C-525/04 P, EU:C:2007:698, 57. punkts, un 2010. gada 2. septembris, *Komisija/Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, 66. punkts; skat. arī spriedumu, 2020. gada 10. decembris, *Comune di Milano*/Komisija, C-160/19 P, EU:C:2020:1012, 100. punkts un tajā minētā judikatūra). Tāpēc Savienības tiesa pārbauda tikai to, vai ir ievēroti procesuālie noteikumi un norādīts pamatojums, fakti ir saturiski pareizi, kā arī nav pieļauta acīmredzama kļūda vērtējumā un nav nepareizi izmantotas pilnvaras (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2017. gada 9. marts, *Ellinikos Chrysos*/Komisija, C-100/16 P, EU:C:2017:194, 18. un 19. punkts un tajos minētā judikatūra).
- 40 Tomēr tas nenozīmē, ka Savienības tiesai ir jāatturas pārbaudīt Komisijas interpretāciju par ekonomiskiem datiem. Tiesai tostarp jāpārbauda ne vien iesniegto pierādījumu saturiskā pareizība, uzticamība un konsekvence, bet arī tas, vai šie pierādījumi veido visu atbilstošo datu kopumu, kas jāņem vērā, lai izvērtētu sarežģītu situāciju, un vai šo pierādījumu raksturs ļauj pamatot no tiem izdarītos secinājumus (spriedumi, 2007. gada 22. novembris, *Spānija/Lenzing*, C-525/04 P, EU:C:2007:698, 56. un 57. punkts; 2010. gada 2. septembris, *Komisija/Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, 64. un 65. punkts, un, 2020. gada 10. decembris, *Comune di Milano* /Komisija, C-160/19 P, EU:C:2020:1012, 115. punkts). Tādējādi, ja Savienības iestādei ir plaša rīcības brīvība, pārbaudei saistībā ar atsevišķu procesuālo garantiju ievērošanu ir fundamentāla nozīme. Viena no šīm garantijām ir kompetentās iestādes pienākums rūpīgi un objektīvi pārbaudīt visus izskatāmās lietas apstākļus un pienācīgi pamatot savu nolēmumu (spriedums, 2007. gada 22. novembris, *Spānija/Lenzing*, C-525/04 P, EU:C:2007:698, 58. punkts).
- 41 Prasītājas argumentācijas pamatotība jāvērtē šo principu gaismā.

- 42 Šajā gadījumā, lai noteiktu, vai strīdīgā noma atbilst tirgus nosacījumiem, Komisija veica pārbaudi divos posmos. Pirmajā posmā tā pārbaudīja, vai nomas maksas summa pati par sevi bija zemāka par tirgus cenu (apstrīdētā lēmuma 132.–139. punkts). Otrajā posmā tā pārbaudīja, vai šī summa, kas paaugstināta ar papildu līgumsaistībām, ciktāl tās ir daļa no valsts ienākumiem no nomas, bija zemāka par tirgus cenu (minētā lēmuma 141.–146. punkts).

Par nomas maksas summas atbilstību tirgus cenai

- 43 Lai salīdzinātu nomas maksas summu ar tirgus cenu, Komisija balstījās uz *Uus Maa* ziņojumu un Igaunijas Statistikas biroja datiem, ko Igaunijas iestādes iesniedza saistībā ar administratīvo procesu. Pamatojoties uz to, tā pārbaudīja, vai prasītājas maksātās nomas maksas summa par strīdīgo nomu pati par sevi atbilda lauksaimniecības zemes nomas vidējai summai Igaunijā visā nomas laikposmā (apstrīdētā lēmuma 131. punkts).
- 44 Precīzāk, pirmām kārtām, Komisija apstrīdētā lēmuma 134.–136. punktā ir norādījusi, ka saskaņā ar *Uus Maa* ziņojumu lauksaimniecības zemes nomas maksas summa Tartu apriņķī laikposmā no 2000. līdz 2004. gadam bija 6–10 EUR/ha, laikposmā no 2005. līdz 2009. gadam – 10–20 EUR/ha un laikposmā no 2010. līdz 2014. gadam – 25–60 EUR/ha. Savukārt prasītāja pirmajā minētajā laikposmā maksāja nomas maksu 0,20 EUR/ha, otrajā minētajā laikposmā tās nomas maksa 2005. gada 14. janvārī un 2007. gada 21. martā tika paaugstināta attiecīgi līdz 1,66 EUR/ha un 5,21 EUR/ha, un trešajā minētajā laikposmā 2009. gada 12. maijā tās nomas maksa tika paaugstināta līdz 8,68 EUR/ha.
- 45 Otrām kārtām, Komisija apstrīdētā lēmuma 137.–139. punktā ir norādījusi, ka saskaņā ar Igaunijas Statistikas biroja datiem 2015. gadā vidējā lauksaimniecības zemes un aramzemes nomas maksa Igaunijā bija attiecīgi 52 EUR/ha un 55 EUR/ha un Tartu apriņķī – attiecīgi 63 EUR/ha un 65 EUR/ha. 2016. gadā Igaunijā šīs summas bija attiecīgi 52 EUR/ha un 54 EUR/ha un minētajā apriņķī – 61 EUR/ha un 61 EUR/ha. 2017. gadā Igaunijā šīs summas bija attiecīgi 58 EUR/ha un 60 EUR/ha. Attiecībā uz minēto gadu dati par šo apriņķi nebija pieejami. Savukārt prasītāja 2015. gadā esot maksājusi nomas maksu 26,86 EUR/ha, 2016. gadā –27,30 EUR/ha un 2017. gadā –27,28 EUR/ha.
- 46 Pamatojoties uz šo salīdzinājumu, Komisija apstrīdētā lēmuma 140. punktā ir secinājusi, ka nomas maksas summa pati par sevi bija zemāka par tirgus cenu visā laikposmā no 2000. līdz 2017. gadam. Minētā lēmuma 154.–156. punktā tā ir izmantojusi līdzīgu pieeju priekšrocības apmēra noteikšanai, attiecībā uz kuru tā ir norādījusi, ka prasītājas maksātās nomas maksas gada summa jāsalīdzina ar gada vidējām summām, kas izriet no *Uus Maa* ziņojumā minētajiem cenu diapazoniem un Igaunijas Statistikas biroja datiem. Tā uzskatīja, ka, pirmkārt, šo priekšrocību veido starpība starp šīm vidējām summām un minēto nomas maksu un, otrkārt, aprēķina bāzei būtu jābūt hektāru skaitam, par kuru ir izmaksāts lauksaimniecības atbalsts (šī lēmuma 140. un 165. punkts).
- 47 Šajā ziņā jānorāda, ka neatkarīgu ekspertu atzinumus, kuri sagatavoti pēc konkrētā darījuma, piemēram, *Uus Maa* ziņojumu par zemes un zemesgabalu, uz kuriem attiecas nomas līgums, novērtējumu (skat. apstrīdētā lēmuma 28. punktu), protams, var izmantot, lai noteiktu, vai prasītājas maksātā nomas maksa par strīdīgo nomu atšķiras no tirgus nomas maksas tādā mērā, lai varētu secināt, ka pastāv priekšrocība (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2004. gada 16. septembris, *Valmont/Komisija*, T-274/01, EU:T:2004:266, 45. punkts). Tāpat nav izslēgts, ka Komisija ņem vērā vidējās nomas maksas cenas, par kurām ziņo Igaunijas Statistikas birojs, pamatojoties uz Eiropas Savienības Statistikas biroja (*Eurostat*) apstiprināto metodiku (skat. minētā lēmuma

39. punktu), pieņemot, ka arī citas metodes, kas nav ekspertu atzinumi, var ļaut noteikt cenas, kas atbilst faktiskajām tirgus vērtībām, ja vien ar tām tiek paredzēta cenu aktualizēšana strauja pieauguma gadījumos (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2010. gada 16. decembris, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, C-239/09, EU:C:2010:778, 39. un 54. punkts), kas noteikti attiecas uz statistikas datiem.

- 48 Tomēr prasītājas maksātās nomas maksas par strīdīgo nomu salīdzinājums ar *Uus Maa* ziņojuma un Igaunijas Statistikas biroja datu vidējām summām, ko Komisija veikusi apstrīdētajā lēmumā, ir pārāk vispārīgs un nepietiekami detalizēts, lai pierādītu, ka šīs nomas maksas cena neatbilda tai, ko prasītāja būtu ieguvusi parastos tirgus apstākļos (skat. šī sprieduma 37. un 38. punktu). It īpaši minētais salīdzinājums, abstrahējoties no mainīgo svārstību robežas, kas obligāti ir jāpieļauj, neļāva pietiekami ticami un saskaņoti pamatot cenu, kas ir vistuvākā tirgus vērtībai, kā tas prasīts judikatūrā (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2010. gada 16. decembris, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, C-239/09, EU:C:2010:778, 35. un 54. punkts). Turklāt, veicot šo salīdzinājumu, Komisija nav ņēmusi vērā visu atbilstošo informāciju, kas bija vai varēja būt tās rīcībā apstrīdētā lēmuma pieņemšanas brīdī (šajā nozīmē skat. spriedumus, 2010. gada 2. septembris, Komisija/*Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, 91. punkts; 2017. gada 20. septembris, Komisija/*Frucona Košice*, C-300/16 P, EU:C:2017:706, 70. punkts, un 2020. gada 26. marts, *Larko*/Komisija, C-244/18 P, EU:C:2020:238, 41. un 42. punkts).
- 49 Šis vērtējums ir balstīts uz šādiem apstākļiem.
- 50 Pirmkārt, *Uus Maa* ziņojumā tirgus cenas norādītas cenu diapazonā. Saskaņā ar minētā ziņojuma 101. un 107. lappusē norādīto vidējas kvalitātes aramzemes, kas atrodas Tartu apriņķī, nomas maksas summa laikposmā no 2000. līdz 2004. gadam bija 6–10 EUR/ha un laikposmā no 2005. līdz 2009. gadam – 10–20 EUR/ha (skat. apstrīdētā lēmuma 31., 32., 134. un 135. punktu; skat. arī šī sprieduma 44. punktu). Par laikposmu no 2010. līdz 2014. gadam šī ziņojuma 101. lappusē ir norādīts, ka pirmais diapazons ir 25–60 EUR/ha, savukārt tā 107. lappusē ietvertajā tabulā norādīts, ka otrs diapazons ir 30–50 EUR/ha. Komisija ir izmantojusi pirmo diapazonu 25–60 EUR/ha (skat. apstrīdētā lēmuma 33., 136. un 156. punktu; skat. arī šī sprieduma 44. punktu), kura minimālā summa 25 EUR/ha ir zemāka par otrā diapazona summu, kura sākas no 30 EUR/ha.
- 51 Komisija, šajā ziņā nesniedzot sīkākus skaidrojumus, uzskatīja, ka aplūkoto cenu diapazonā ietilpstošo summu vidējais aritmētiskais rādītājs bija jāizmanto par pamatu salīdzinājumam ar prasītājas maksāto nomas maksu par strīdīgo nomu gan saistībā ar priekšrocības esamības konstatējumu, gan saistībā ar tās apmēra noteikšanu (skat. apstrīdētā lēmuma 131. un 154.–156. punktu; skat. arī šī sprieduma 43. un 46. punktu). Procesuālajos rakstos Vispārējā tiesā un tiesas sēdē Komisija apstiprināja, ka tā ir balstījusies uz šo vidējo aritmētisko rādītāju.
- 52 Taču, kā pamatoti apgalvo prasītāja, tas, ka *Uus Maa* ziņojumā tirgus cena ir izteikta cenu diapazonā, noteikti nozīmē, ka nomas maksa, kas atbilst šo cenu diapazonu minimālajām summām, ir nomas maksa, kas arī atbilst tirgus cenai. Tas tā ir vēl jo vairāk tāpēc, ka Komisija pati ir atzinusi, ka attiecībā uz nekustamo īpašumu un zemi par vērtēšanas pamatu parasti izmanto aprēķinus, kas izteikti cenu diapazonā, un šī iemesla dēļ tā ir paļāvusies uz minētajā ziņojumā ietvertajiem skaitļiem. Tādējādi, nepastāvot īpašam pamatojumam, lai no tā atkāptos, Komisijai principā bija jāuzskata, ka nomas maksa, kas atbilst apstrīdētajā lēmumā norādītajām cenu diapazonu minimālajām summām, proti, 6, 10 un 25 EUR/ha (skat. šī sprieduma 50. punktu), attiecīgajos laikposmos atbilda šādai tirgus cenai.

- 53 Pretēji apgalvojumiem, kas izvirzīti rakstveida apsvērumos un tiesas sēdē, Komisija nav pierādījusi, ka konkrētajos cenu diapazonos ietilpstošo summu vidējais aritmētiskais rādītājs bija visraksturīgākais un aprēķināšanas metode – vispiemērotākā tirgus cenu noteikšanai un ka minētā vidējā rādītāja izmantošana bija nepieciešama, lai līdzsvarotu rezultātus par vairākiem gadiem un padarītu tos uzticamākus ar nolūku izvairīties no minētās cenas nepietiekamas novērtēšanas vai lai ņemtu vērā attiecīgās zemes vidējo kvalitāti.
- 54 Kā norādīts apstrīdētā lēmuma 28. un 30. punktā, *Uus Maa* ziņojumā ņemts vērā eksperta atzinums par zemi un zemesgabaliem, kas ir nomas līguma priekšmets, un tas ir balstīts uz metodi, saskaņā ar kuru tos salīdzina ar citiem objektiem, kam ir līdzīgas iezīmes. Šī salīdzinošā metode, kā izklāstīts šī ziņojuma 106. lappusē, norāda uz izplatītu praksi tirgus cenas novērtēšanai un ļauj iegūt visuzticamāko tirgus cenu. Konkrētie cenu diapazoni izsaka tādas aramzemes tirgus nomas maksas summas, kurai, tāpat kā konkrētajai zemei, ir vidusmēra kvalitāte un tā atrodas Tartu apriņķī (skat. šī sprieduma 50. punktu). Ja vien nav norādīts pretējais, var uzskatīt, ka šie cenu diapazoni nodrošina visticamākos un vispiemērotākos konkrētās zemes nomas tirgus maksas aprēķinus, un to Komisija ir atzinusi apstrīdētā lēmuma 133. punktā, norādot, ka “*Uus Maa* ziņojums nodrošina ticamus, kaut arī piesardzīgus, aprēķinus par nomas maksas summu Tartu apriņķī laikposmā no 2000. līdz 2014. gadam”.
- 55 Tādējādi, ņemot vērā faktu, ka konkrētajos cenu diapazonos, pirmām kārtām, ņemta vērā konkrētās zemes vidējā kvalitāte un, otrām kārtām, tas jau ir līdzsvarošanas rezultāts, jo šie diapazoni attiecas uz četru gadu laikposmu un tāad ietver tikai apkopotus datus, nav pierādīts, ka minēto cenu diapazonu vidējā aritmētiskā rādītāja izmantošana varētu nodrošināt uzticamākus rezultātus un novest pie cenas, kas ir vistuvākā iespējamā tirgus cenai. Gluži pretēji, šāda prasība var novest pie neprecīziem rezultātiem un būtiska tirgus cenas pārvērtējuma.
- 56 Šo pašu iemeslu dēļ *Uus Maa* ziņojuma lielā kļūdas robeža, kura norādīta šī ziņojuma 107. lappusē un apstiprināta apstrīdētā lēmuma 38. punktā un saskaņā ar kuru faktiskā nomas maksa tirgū var būt par 20 % augstāka vai zemāka salīdzinājumā ar minētajā ziņojumā norādīto, arī nevarēja pamatot šī vidējā aritmētiskā rādītāja izmantošanu, ko Komisija neapgalvoja nedz apstrīdētajā lēmumā, nedz tiesvedības laikā. Ne no viena apstrīdētā lēmuma 131.–140. un 154.–157. punktā ietvertā analīzes elementa attiecībā uz nomas maksas summas atbilstību tirgus cenai neizriet, ka Komisija būtu ņēmusi vērā šo lielo kļūdas robežu, neraugoties uz tās apmēru un iespējamo ietekmi uz tās vērtējumu. Taču, kā apgalvo prasītāja, nav izslēgts, ka nomas maksa, kas nav zemāka par 20 % no *Uus Maa* ziņojumā ietvertajiem viszemākajiem cenu diapazoniem, arī var būt tirgus cena.
- 57 Vidējā aritmētiskā rādītāja izmantošana arī neļauj atrisināt problēmu, kas saistīta ar faktu, ka *Uus Maa* ziņojumā ietvertie cenu diapazoni ir īpaši plaši, kā to pamatoti norāda prasītāja. Starpība starp cenu diapazona minimālajām un maksimālajām summām laikposmā no 2000. līdz 2004. gadam un laikposmā no 2005. līdz 2009. gadam attiecīgi ir aptuveni 67 % un 100 %. Laikposmā no 2010. līdz 2014. gadam, par kuru *Uus Maa* ziņojumā ir ietverti atšķirīgi cenu diapazoni (skat. šī sprieduma 50. punktu), starpība atkarībā no cenu diapazona attiecīgi ir aptuveni 67 % un 140 %. No tā izriet, ka šo cenu diapazonu aritmētiskā vidējā rādītāja izmantošana noteikti noved pie būtiskām neprecizitātēm vai pat būtiska tirgus cenas pārvērtējuma.
- 58 Protams, Komisija tiesas sēdē, atsaucoties uz apstrīdētā lēmuma 156. punktu, precizēja, ka tā ir izmantojusi Igaunijas Statistikas biroja datus attiecībā uz laikposmu no 2010. līdz 2014. gadam, lai ņemtu vērā *Uus Maa* ziņojumā ietvertos plašos cenu diapazonus, un tas tika ierakstīts tiesas sēdes protokolā. Tomēr papildus tam, ka šķiet, ka tas tā ir tikai attiecībā uz priekšrocības apmēra

noteikšanu minētajā punktā un nevis attiecībā uz priekšrocības esamības konstatējumu apstrīdētā lēmuma 136. punktā, kurā tā ir salīdzinājusi prasītājas maksātās nomas maksas ar vidējām summām, kas ietilpst šajos cenu diapazonos, tā tāpat nav mēģinājusi novērst īpaši plašo cenu diapazonu problēmu attiecībā uz laikposmu no 2000. līdz 2004. gadam un no 2005. līdz 2009. gadam.

- 59 No tā izriet, ka Komisija nav pierādījusi, ka *Uus Maa* ziņojumā ietverto cenu diapazonu vidējie aritmētiskie rādītāji, uz kuriem tā ir pamatojusies, varēja noteikt cenu, kas ir vistuvākā tirgus cenai, ne arī pietiekami ņēmusi vērā kļūdas robežu un šajā ziņojumā ietvertos īpaši plašos cenu diapazonus. Gluži pretēji, ņemot vērā iepriekš minētos apsvērumus, šai pieejai noteikti būtu jānovēd pie šīs cenas pārvērtēšanas.
- 60 Otrkārt, attiecībā uz kontekstu, kāds pastāvēja nomas līguma slēgšanas brīdī, *Uus Maa* ziņojuma 101. lappusē ir norādīts, ka pirms Igaunijas Republikas pievienošanās Savienībai 2004. gadā “bija maz nomas līgumu par aramzemi”, “zemes noma nebija ļoti ierasta, nomas līgumi tika slēgti reti”, “zeme tika nodota izmantošanai bez maksas, lai izvairītos, ka tā paliek neapstrādāta”, un “zemes vērtība bija zema, un arī nomas maksas bija ļoti zemas, un nomas līgumi tika slēgti tikai ar relatīvi lieliem zemes īpašniekiem” (skat. arī apstrīdētā lēmuma 31. punktu). Kā apgalvo prasītāja, Komisija pārbaudē nav ņēmusi vērā šos apstākļus.
- 61 Taču, ņemot vērā minēto kontekstu, kas pastāvēja nomas līguma slēgšanas brīdī, nav izslēgts, ka 2000. gadā nomas maksa, kas sasniedza 0,20 EUR/ha (skat. šī sprieduma 4. punktu), atbilstu parastiem tirgus apstākļiem. Tas tā ir vēl jo vairāk tāpēc, ka šī līguma mērķis – kā izriet no *Uus Maa* ziņojuma 106. lappuses un ņemot vērā tajā paredzētos plašos papildu pienākumus, tostarp attiecībā uz zemes uzturēšanu un augsnes kvalitātes uzlabošanu (skat. šī sprieduma 4. punktu), – ir saglabāt zemes izmantošanu atbilstoši tās nolūkam un saglabāt tās ražību.
- 62 Turklāt no *Uus Maa* ziņojuma, kā izklāstīts apstrīdētā lēmuma 31. punktā, izriet, ka laikposmā no 2000. līdz 2004. gadam, kad nomas līgums tika slēgts (skat. šī sprieduma 3. punktu), nomas līgumi bija formulēti vispārīgi un tajos nebija ietverts noteikums par nomas maksas paaugstināšanu. Tas norāda, ka minētā līguma slēgšanas brīdī privāts komersants, kurš rīkojas parastos konkurences apstākļos un kura rīcība ir viens no faktoriem, kas Komisijai bija jāņem vērā, lai konstatētu atbalsta esamību (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2020. gada 10. decembris, *Comune di Milano* /Komisija, C-160/19 P, EU:C:2020:1012, 109. punkts un tajā minētā judikatūra), līdzīgā situācijā nebūtu noteikti pieprasījis līgumā paredzēt automātisku vai vienpusēju nomas maksas paaugstināšanu.
- 63 Tādējādi attiecībā uz nomas līgumu Komisija apstrīdētajā lēmumā nav izvērtējusi, vai šajā līgumā ir paredzēta šāda tiesību norma. Tā arī nav vērtējusi minētā līguma vēlākos grozījumus, bet apstrīdētā lēmuma 27. punktā tikai ir norādījusi, ka “nomas maksas summa tika pielāgota trīs reizes”. Tādējādi tā nav pierādījusi, ka Igaunijas valstij saskaņā ar to pašu līgumu tā sākotnējā redakcijā un vēlākajos grozījumos bija iespēja automātiski vai vienpusēji paaugstināt nomas maksu katru gadu, lai to pielāgotu tirgus nomas maksai.
- 64 Taču, nepastāvot šādai līgumiskai iespējai, Komisija nevarēja tikai salīdzināt nomas maksu, ko prasītāja maksāja par strīdīgo nomu, ar tirgus cenu visā laikposmā no 2000. līdz 2017. gadam, bet tai bija jāpārbauda, vai nomas līguma slēgšanas brīdī, proti, 2000. gadā (skat. šī sprieduma 3. punktu), kā arī veicot katru šī līguma grozījumu, proti, 2005., 2007. un 2009. gadā (skat. šī sprieduma 5. punktu), nomas maksa bija zemāka par cenu, ko prasītāja būtu ieguvusi parastos tirgus apstākļos. No tā izriet, ka arī šī iemesla dēļ Komisija nevarēja izmantot tikai *Uus Maa*

ziņojumā norādīto cenu diapazonu vidējos aritmētiskos rādītājus, kas bija izteikti četru gadu laikposmā un neļāva noteikt tirgus cenu konkrētajā gadā. Turklāt, lai gan Komisija apstrīdētā lēmuma 135. un 136. punktā ir pareizi norādījusi, ka nomas maksas paaugstināšana ir notikusi attiecīgi 2005. gada 14. janvārī, 2007. gada 21. martā un 2009. gada 12. maijā, tā nav ņēmusi vērā faktu, ka minētā paaugstināšana stājās spēkā ar atpakaļejošu spēku attiecīgi 2005. gada 1. janvārī, 2007. gada 1. janvārī un 2009. gada 1. janvārī (skat. šī sprieduma 5. punktu).

- 65 Treškārt, par konkrētās zemes lielumu un izmantošanu Komisija ir norādījusi, ka nomas līgumā nebija precizēts, ka atsevišķas zemes daļas nav piemērotas lauksaimniecībai (apstrīdētā lēmuma 157. punkts). Tā uzskatīja, ka lauksaimniecībā neizmantojamo zemi var izmantot citādi, ka ir grūti atrast ticamus tirgus cenas rādītājus par mežu, zālāju un citu zemju nomu un ka tādēļ par pamatu aprēķiniem jāņem hektāru skaits, par kuriem ir pieprasīts Savienības atbalsts lauksaimniecībai, kas laikposmā no 2004. līdz 2018. gadam bija 95–97 % no konkrētās zemes (apstrīdētā lēmuma 158. punkts).
- 66 Šajā ziņā, pirmām kārtām, *Uus Maa* ziņojuma 9. un 10. lappusē ir ietverta tabula, kurā apkopoti nomas līguma grozījumi, tostarp attiecībā uz konkrētās zemes platību, un, otrām kārtām, 12.–99. lappusē ir sadaļa, kurā sniegts katra īpašuma un zemesgabala, kas ir nomas līguma priekšmets, detalizēts apraksts, tostarp to platība, sadalījums pēc kvalitātes, izmantošana, iezīmes, ražība, ierobežojumi un piekļuves iespējas. Šīs tabulas un detalizētā apraksta mērķis bija ļaut noteikt nomas maksas summu, kas ir vistuvāk tirgus cenai atkarībā no konkrētās zemes platības un īpatnībām.
- 67 Tādējādi tas ļāva prasītājam prasības pieteikuma A.22.12. pielikumā ietvertajā tabulā aprēķināt precīzu aramzemes daļu, kas, kā tā pamatoti apgalvo, bija 2833,596 ha jeb aptuveni 83 % no konkrētās zemes.
- 68 Attiecībā uz šīs zemes pārējo daļu tas ļāva aprēķināt precīzas dabisko zālāju, mežu, dzīvojamās apbūves, saimniecību, applūdušās un citas zemes daļas un tās novērtēt, ņemot vērā *Uus Maa* ziņojumā ietverto informāciju par nomas tirgus attīstību Tartu apriņķī. Tādējādi Komisijai bija jāņem vērā šī ziņojuma 101. lappusē minētais apstāklis, ka laikposmā no 2000. līdz 2004. gadam un no 2005. līdz 2009. gadam par “citu zemi”, ko veido purvi, polderi un palienes, nomas maksa netika iekasēta un ka tikai laikposmā no 2010. līdz 2014. gadam izveidojās šīs citas zemes nomas tirgus, kurā nomas maksa bija ievērojami zemāka salīdzinājumā ar aramzemes nomas maksu, jo tā bija aptuveni 10 EUR/ha. Bija jāņem vērā arī tas, ka 2013. gadā, kā norādīts minētā ziņojuma 102. lappusē, atbalstot Igaunijas Statistikas biroja datus, “apstrādājamās zemes cena parasti bija augstāka nekā ilggadīgo zālāju cena”. Turklāt detalizēts konkrētās zemes apraksts šajā pašā ziņojumā tai esot ļāvis ņemt vērā, ka par mazajiem zemesgabaliem laikposmā no 2005. līdz 2009. gadam tika maksāta zemāka nomas maksa (attiecīgā ziņojuma 101. lpp.).
- 69 Savukārt, nosakot konkrētās zemes platību un izmantošanu, Komisija nav ņēmusi vērā atbilstošo informāciju, kas izriet no *Uus Maa* ziņojuma, uz kuru tā tomēr ir balstījusi būtisku sava vērtējuma daļu saistībā ar prasītājas maksātās nomas maksas par strīdīgo nomu atbilstību tirgus cenai par visu laikposmu no 2000. līdz 2017. gadam (skat. apstrīdētā lēmuma 131.–136. un 154.–156. punktu; skat. arī šī sprieduma 44. punktu) un uz kuru prasītāja ir tieši atsaukusies administratīvajā procesā, lai pierādītu, ka 16,7 % no konkrētās zemes nevar izmantot lauksaimnieciskajai ražošanai (apstrīdētā lēmuma 84. punkts). Ņemot vērā minētā ziņojuma nozīmīgumu konkrētās zemes platību un īpatnību noteikšanā, Komisija nebija atbrīvota no pienākuma novērtēt minētās informācijas pierādījuma spēku (šajā nozīmē un pēc analogijas skat. spriedumu, 2004. gada 16. septembris, *Valmont/Komisija*, T-274/01, EU:T:2004:266, 53. punkts)

un to ņemt vērā savā pārbaudē. Tāpēc tā nevarēja – kā tā, šķiet, pati uzskata – aprobežoties ar vidējās cenas noteikšanu visiem zemesgabaliem un attiecībā uz to īpatnībām. Komisija arī nevarēja vienkārši paļauties uz informāciju, kas iegūta no lauksaimniecības atbalsta, attiecībā uz kuru tā nav precizējusi nedz aprēķinu metodes, nedz piešķiršanas nosacījumus. Tāpēc, tā kā Komisija nav ņēmusi vērā konkrētās zemes īpatnības un faktu, ka tikai 83 % no šīs zemes bija aramzeme, tā noteikti pārvērtēja minētās zemes tirgus cenu.

- 70 Ceturtkārt, Komisija ir balstījusies uz Igaunijas Statistikas biroja datiem, gan lai noteiktu tirgus cenu laikposmā no 2015. līdz 2017. gadam (skat. apstrīdētā lēmuma 137.–139. punktu), gan arī, pēc Komisijas pašas teiktā, par laikposmu no 2010. līdz 2014. gadam – lai korigētu “plašo summu diapazonu, kas iekļauts *Uus Maa* ziņojumā” (skat. šī sprieduma 58. punktu).
- 71 Šajā ziņā jāuzsver, kā to atzīst pati Komisija, ka Igaunijas Statistikas biroja dati nav zemes nomas cenas eksperta vērtējuma rezultāts, bet gan lauksaimniecības zemes nomas maksas vidējās cenas, kurās netiek ņemtas vērā konkrētās zemes īpatnības (apstrīdētā lēmuma 133. punkts).
- 72 Taču, tā kā nepastāv tādi cenu diapazoni, kādi norādīti *Uus Maa* ziņojumā, tostarp nav iespējams uzzināt viszemāko tirgus cenu un pārbaudīt, vai nomas maksa, ko prasītāja maksāja par strīdīgo nomu, no tās atšķiras. Tāpat nav iespējams salīdzināt šo nomas maksu ar tirgus cenu Tartu apriņķī 2010.–2012. un 2017. gadā, jo par šiem gadiem dati ir tikai par visu Igauniju kopumā (skat. apstrīdētā lēmuma 39. punktu). Papildus tam pastāv neprecizitātes, kas saistītas ar to, ka par laikposmu no 2015. līdz 2017. gadam Komisija apstrīdētā lēmuma 137.–139. punktā minēto nomas maksu ir salīdzinājusi tikai ar lauksaimniecības zemes un aramzemes nomas maksas vidējām summām, neņemot vērā faktu, kā izriet no minētā ziņojuma detalizētā apraksta (skat. arī šī sprieduma 66.–69. punktu), ka daļa konkrētās zemes bija zālāji, par kuriem Igaunijas Statistikas biroja datus parasti ir norādītas zemākas summas (skat. apstrīdētā lēmuma 39. punktu).
- 73 No tā izriet, ka Komisija nav pierādījusi, ka Igaunijas Statistikas biroja dati, uz kuriem tā ir pamatojusies, ļāva aprēķināt cenu, kas ir vistuvākā tirgus vērtībai, un konstatēt, ka prasītāja laikposmos no 2010. līdz 2014. gadam un no 2015. līdz 2017. gadam par strīdīgo nomu ir maksājusi nomas maksu, kas bija zemāka par šo cenu.
- 74 Pat ja Komisijas rīcībā – kā tā, šķiet, apgalvo – nebija labākas informācijas, tā nevarēja balstīties tikai uz Igaunijas Statistikas biroja datiem, lai pamatotu savus secinājumus.
- 75 Saskaņā ar Komisijas galveno un ekskluzīvo atbildību nodrošināt LESD 107. panta ievērošanu un LESD 108. panta īstenošanu tai – Savienības tiesas uzraudzībā – ir pienākums pārbaudīt, tostarp attiecīgā gadījumā ar ekspertu palīdzību, vai valsts pasākums ietver priekšrocību, kas neatbilst parastiem tirgus apstākļiem (šajā nozīmē skat. spriedumus, 2004. gada 16. septembris, *Valmont/Komisija*, T-274/01, EU:T:2004:266, 72. punkts un tajā minētā judikatūra; 2015. gada 9. decembris, *Griekija un Ellinikos Chrysos/Komisija*, T-233/11 un T-262/11, EU:T:2015:948, 91. punkts, un 2016. gada 16. marts, *Frucona Košice/Komisija*, T-103/14, EU:T:2016:152, 164.–179. punkts). Taču šajā lietā Komisija nav nedz izmantojusi ekspertu palīdzību, nedz lūgusi Igaunijas iestādes sniegt papildu informāciju par laikposmiem, par kuriem *Uus Maa* ziņojums, pēc tās domām, nevarēja būt vienīgais salīdzinājuma pamats.
- 76 Turklāt jāatgādina, ka, ņemot vērā prasītājas un minēto iestāžu detalizēto apstrīdēšanu, Komisijai ir jāsniedz pierādījumi par “valsts atbalsta” pastāvēšanu LESD 107. panta 1. punkta izpratnē un tātad arī pierādījumi, ka ir izpildīts nosacījums par priekšrocības piešķiršanu saņēmējiem (skat. spriedumu, 2021. gada 4. marts, *Komisija/Fútbol Club Barcelona*, C-362/19 P, EU:C:2021:169,

62. punkts un tajā minētā judikatūra). Pat pieņemot, ka Komisija ir saskārusies ar dalībvalsti, kura, neizpildot sadarbības pienākumu, nav iesniegusi visu informāciju, ko Komisija tai ir likusi sniegt, Komisijai savi lēmumi ir jāpamato ar pietiekami uzticamiem un saskaņotiem pierādījumiem, kuri ir pietiekams pamats, lai secinātu, ka uzņēmums ir guvis priekšrocību, kas ir valsts atbalsts, un kuri tādējādi var pamatot tās izdarītos secinājumus. Ņemot vērā, ka attiecīgā atbalsta atgūšanas no tā saņēmēja mērķis ir novērst konkurences izkropļojumus, ko radījusi noteikta konkurences priekšrocība, un tādējādi atjaunot situāciju, kāda bija pirms šā atbalsta piešķiršanas, Komisija nedrīkst pieņemt, ka uzņēmums ir guvis labumu no priekšrocības, kas ir valsts atbalsts, pamatojoties vienīgi uz negatīvu pieņēmumu, kas sakņojas tādas informācijas trūkumā, kura ļautu izdarīt pretēju secinājumu, ja trūkst citu pierādījumu, kas ļautu pozitīvi pierādīt šādas priekšrocības esamību (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2020. gada 26. marts, *Larko*/Komisija, C-244/18 P, EU:C:2020:238, 69. un 70. punkts un tajos minētā judikatūra). Tādējādi Komisija Igaunijas Statistikas biroja datu neprecizitātes nevar attaisnot tikai ar to, ka prasītāja un Igaunijas iestādes nav pierādījušas, ka konkrētās zemes vērtība bija zemāka par vidējo lauksaimniecības zemes vērtību Igaunijā.

77. Piektkārt, jāatgādina, ka administratīvajā procesā Igaunijas iestādes ne tikai iesniedza *Uus Maa* ziņojumu un Igaunijas Statistikas biroja datus, bet arī ar 2014. gada 2. oktobra vēstuli – *Pindi Kinnisvara* analīzi, kas tomēr nav minēta apstrīdētajā lēmumā.
78. Saskaņā ar *Pindi Kinnisvara* 2013. gada 12. aprīļa analīzi, kas ietver tikai vienu lapu, nomas tarifs Tartu apriņķī šajā dienā galvenokārt bija 30–50 EUR/ha saistībā ar noslēgtiem līgumiem, 50–100 EUR/ha saistībā ar jauniem vai pagarinātiem līgumiem un tas varēja pārsniegt 100 EUR/ha loģistikas ziņā labi izvietotās zonās un apvidos, kuros valda spēcīgāka konkurence. Šie skaitļi atbilst *Uus Maa* ziņojumā ietvertajiem datiem, kuros par laikposmu no 2010. līdz 2014. gadam atbilstoši attiecīgajiem cenu diapazoniem ir norādītas summas 25–60 EUR/ha un 30–50 EUR/ha (skat. šī sprieduma 50. punktu), kā arī Igaunijas Statistikas biroja datiem, saskaņā ar kuriem lauksaimniecības zemes nomas maksas vidējā summa minētajā apriņķī 2013. gadā sasniedza 50 EUR/ha (skat. apstrīdētā lēmuma 39. punktu).
79. Taču, kā prasītāja pamatoti apgalvo, Komisija apstrīdētajā lēmumā nav ņēmusi vērā *Pindi Kinnisvara* analīzi. Iebildumu rakstā Komisija apgalvoja, ka runa ir par “*ex post* ekspertīzi, kas netika iesniegta Komisijai administratīvajā procesā”. Tikai atbildes raksta uz repliku stadijā Komisija atzina, ka minēto analīzi Igaunijas iestādes tai iesniegušas administratīvajā procesā, apgalvojot, ka nebija nepieciešams paust nostāju par šo pašu analīzi, pamatojoties uz to, ka “Igaunijas iestādes to uzskatīja par atsauktu un aizstātu ar *Uus Maa* ziņojumu”. Tiesas sēdē, atbildot uz Vispārējās tiesas uzdoto mutvārdu jautājumu, Komisija, atsaucoties uz atbildes raksta uz repliku 6. zemsvītras piezīmi, precizēja, ka Igaunijas iestāžu 2015. gada 7. oktobra vēstules un vēlākas sarakstes dēļ ar šīm iestādēm tā šo analīzi uzskatījusi par atsauktu. Tātad apstrīdētā lēmuma pieņemšanas brīdī tā vairs neietilpa administratīvās lietas materiālos. Šie apgalvojumi tika ierakstīti tiesas sēdes protokolā (skat. arī šī sprieduma 32. punktu).
80. Šajā ziņā jānorāda, ka 2015. gada 7. septembra vēstulē ar atsauci agri.ddg4.i.2(2015)4096993 Komisija tostarp lūdza Igaunijas iestādes iesniegt neatkarīga eksperta novērtējumu par nomas cenām zemei, kas salīdzināma ar konkrēto zemi. Minētās iestādes uz šo lūgumu atbildēja ar 2015. gada 7. oktobra vēstuli, kuras attiecīgais fragments, kas iekļauts atbildes raksta uz repliku 6. zemsvītras piezīmē, ir šāds: “Uzsveram, lai kļiedētu jebkādas šaubas par ekspertu, esam izsludinājuši iepirkumu ar atsauces numuru 167431, un pēc līguma slēgšanas tiesību piešķiršanas un līguma izpildes mēs, iespējams, varēsim jums iesniegt pieprasīto eksperta ziņojumu.” Ar 2015. gada 16. decembra vēstuli Igaunijas Republika iesniedza Komisijai *Uus Maa* ziņojumu. Šai

vēstulei pievienots šāds komentārs, kas ietverts atbildes raksta uz repliku 6. zemsvītras piezīmē: “Ar šo mēs jums iesniedzam jūsu vēstules ar atsauci agri.ddg4.i.2(2015)4096993 5. punktā pieprasīto eksperta atzinumu (pievienots pielikumā).”

- 81 No tā izriet, ka nedz Igaunijas iestāžu 2015. gada 7. oktobra vēstulē, nedz šo pašu iestāžu 2015. gada 16. decembra vēstulē nav minēta *Pindi Kinnisvara* analīze, bet tajā ir vienīgi atbilde uz Komisijas 2015. gada 7. septembra lūgumu sniegt vērtējumu, ko veicis neatkarīgs eksperts par tādās zemes nomas maksām, kādu var salīdzināt ar prasītājas apstrādāto zemi, un šis lūgums tika apmierināts, iesniedzot *Uus Maa* ziņojumu. Pretēji tam, ko apgalvo Komisija, no šīm vēstulēm nevar secināt, ka minētās iestādes šo analīzi ir atsaukušas, bet tikai to, ka minētā analīze tika papildināta ar šo ziņojumu.
- 82 Tāpēc, pat ja Komisija savu vērtējumu ir balstījusi uz *Uus Maa* ziņojumu, pamatojoties uz to, ka prasītāja bija pasūtījusi *Pindi Kinnisvara* analīzi, tomēr apstrīdētā lēmuma pieņemšanas brīdī tās rīcībā bija šī analīze. Šādos apstākļos Komisija nebija atbrīvota no pienākuma izvērtēt minētās analīzes pierādījuma spēku un vajadzības gadījumā to ņemt vērā, veicot pārbaudi (šajā nozīmē un pēc analogijas skat. spriedumu, 2004. gada 16. septembris, *Valmont/Komisija*, T-274/01, EU:T:2004:266, 53. punkts).
- 83 Turklāt jāatgādina, ka Komisijai LESD pamatnoteikumu valsts atbalsta jomā labas pārvaldības interesēs apšaubīto pasākumu izmeklēšanas procedūra jāveic rūpīgi un objektīvi, lai galīgā lēmuma pieņemšanas brīdī tās rīcībā būtu cik vien iespējams vispilnīgākie un visuzticamākie pierādījumi šāda lēmuma pieņemšanai (spriedumi, 2010. gada 2. septembris, *Komisija/Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, 90. punkts, un 2020. gada 26. marts, *Larko/Komisija*, C-244/18 P, EU:C:2020:238, 67. punkts). Tai it īpaši ir pienākums rūpīgi un objektīvi pārbaudīt visu tai iesniegto atbilstošo informāciju. Ņemot vērā šo rūpības pienākumu, kas saskaņā ar minēto judikatūru ir būtisks priekšnoteikums, kas jāizpilda, lai Savienības tiesa varētu pārbaudīt, vai pastāv faktiskie un tiesiskie apstākļi, no kuriem atkarīga šīs plašās novērtējuma brīvības īstenošana (šajā nozīmē skat. spriedumus, 1991. gada 21. novembris, *Technische Universität München*, C-269/90, EU:C:1991:438, 14. punkts; 2007. gada 20. septembris, *Fachvereinigung Mineralfaserindustrie/Komisija*, T-375/03, nav publicēts, EU:T:2007:293, 90. punkts, un 2013. gada 16. septembris, *ATC u.c./Komisija*, T-333/10, EU:T:2013:451, 84. punkts), Komisija, veicot pārbaudi, nedrīkstēja ignorēt *Pindi Kinnisvara* analīzi, kuras atbilstība tika atgādināta šī sprieduma 78. punktā.
- 84 Ņemot vērā visu iepriekš minēto, jāsecina, ka, salīdzinot nomas maksas summu ar tirgus cenu un aprēķinot priekšrocību, Komisija nav pietiekami ņemusi vērā tostarp *Uus Maa* ziņojumā norādīto cenu diapazonu minimālās summas un to kļūdas robežu, nomas līguma slēgšanas brīdī pastāvošo kontekstu, tostarp nomas maksas paaugstināšanas noteikumu sākotnējo neesamību, šajā ziņojumā sniegto informāciju par konkrētās zemes platību un izmantošanu, kā arī Igaunijas Statistikas biroja datu neprecizitātes. Turklāt šajā ziņā tā kļūdaini nav ņemusi vērā *Pindi Kinnisvara* analīzi, ko tai administratīvā procesa laikā iesniedza Igaunijas iestādes.
- 85 Tāpēc pārbaudē par nomas maksas summas atbilstību tirgus nosacījumiem (apstrīdētā lēmuma 132.–140. punkts), kā arī vērtējuma daļā par priekšrocības apmēra noteikšanu šai summai un konkrētās zemes platību (apstrīdētā lēmuma 154.–159. punkts), ir pieļauta acīmredzama kļūda vērtējumā un Komisija nav izpildījusi pienākumu ievērot pienācīgu rūpību.

Par papildu līgumsaistību ņemšanu vērā

- 86 Jāatgādina, ka nomas līgumā bez nomas maksas bija paredzētas papildu līgumsaistības, kas attiecās, pirmkārt, uz gada ieguldījumiem meliorācijas sistēmās, otrkārt, uz izdevumiem par zemes uzturēšanu un augsnes kvalitātes uzlabošanu, tostarp izdevumiem, kas paredzēti augu aizsardzībai, minerālmēsliem un organiskajam mēslojumam, ceļmalu kaļķošanai un uzturēšanai, un, treškārt, uz visu nodokļu samaksu (skat. šī sprieduma 4. punktu; skat. arī apstrīdētā lēmuma 141. punktu).
- 87 Apstrīdētajā lēmumā Komisija kā Igaunijas valsts ienākumus ir piekritusi ņemt vērā tikai pusi no gada ieguldījumiem meliorācijas sistēmās un prasītājas maksātās gada nekustamā īpašuma nodokļa summas (skat. apstrīdētā lēmuma 147. un 165. punktu).
- 88 Būtībā attiecībā uz gada ieguldījumiem meliorācijas sistēmās Komisija uzskatīja, ka, pirmkārt, Igaunijas valsts ir atbrīvota no noteiktām uzturēšanas izmaksām, kas tai būtu bijušas kā zemes īpašnieci. Otrkārt, ņemot vērā nomas līguma 25 gadu ilgo termiņu, prasītāja kā zemes lietotāja arī esot guvusi labumu no šiem ieguldījumiem, kuri veicinātu zemes labāku izmantošanu un kuru vidējo summu 91 163 EUR gadā valsts nebija nedz likumīgi pieprasījusi, nedz noteikusi (apstrīdētā lēmuma 143., 144. un 162. punkts). Attiecībā uz izdevumiem par zemes uzturēšanu un augsnes kvalitātes uzlabošanu, kas sasniedz aptuveni 255 444 EUR, Komisija secināja, ka šie izdevumi ir prasītājas kā nomnieka interesēs (apstrīdētā lēmuma 145. un 163. punkts). Attiecībā uz nodokļiem tā konstatēja, ka prasītāja ir maksājusi nodokļus Igaunijas valsts kā zemes īpašnieces vārdā, tāpēc valstij nebija jāsedz izdevumi par šo pozīciju (apstrīdētā lēmuma 146. un 164. punkts).
- 89 Ņemot vērā šos apsvērumus, Komisija apstrīdētā lēmuma 147. punktā ir secinājusi – pat ja nomas maksas apmērs tiktu paaugstināts par pusi no prasītājas veiktajiem ieguldījumiem meliorācijas sistēmās un maksātajiem nodokļiem, Igaunijas valsts ienākumi no nomas visā laikposmā no 2000. līdz 2017. gadam būtu zemāki par tirgus cenu.
- 90 Pirmkārt, jākonstatē, ka Komisija analīzi par papildu līgumsaistībām pretēji analīzei par nomas maksas summas atbilstību tirgus cenai nav pamatojusi (skat. apstrīdētā lēmuma 131.–136. un 154.–156. punktu; skat. arī šī sprieduma 43.–46. punktu) ar ārēja eksperta atzinumu. Tostarp tā nav atsaukusies nedz uz *Pindi Kinnisvara* analīzi, nedz uz *Uus Maa* ziņojumu, ko tai administratīvā procesa laikā iesniedza Igaunijas iestādes (skat. šī sprieduma 77. punktu).
- 91 Pirmām kārtām, *Pindi Kinnisvara* analīzē ir norādīts, ka nomas līgumos, kas noslēgti par lauksaimniecības zemes nodošanu nomā, nav ierasts uzlikt nomniekam saistības veikt īpašus ieguldījumus, jo šādas pārmērīgas līgumsaistības ietekmē neto nomas maksas likmi pretēji līgumsaistību summai par iznomātās zemes platības vienību.
- 92 Otrām kārtām, *Uus Maa* ziņojuma 106. lappusē ir norādīts, ka tā mērķis tostarp ir “noteikt, vai nomas līgumos par lauksaimniecības zemi ir ierasts uzlikt nomniekiem saistības attiecībā uz zemes uzlabošanas sistēmu būvniecību un uzturēšanu, kā arī dažādus mēslošanas pasākumus”. Tajā pašā minētā ziņojuma lappusē ir ietverts nomas līgumos ierasto papildu saistību novērtējums un to salīdzinājums ar nomas līgumā paredzētajām saistībām, kura rezultāti izklāstīti apstrīdētā lēmuma 34.–37. punktā, bet Komisija tos nav ņēmusi vērā, vērtējot šajā līgumā paredzētās papildu saistības, kā tas ir izdarīts apstrīdētā lēmuma 143.–146. un 161.–164. punktā.

- 93 No šī *Uus Maa* ziņojumā veiktā vērtējuma izriet, ka 2000. gadu sākumā nomas līgumi bija ļoti vienkārši, vispārīgi formulēti un nomniekiem netika uzliktas īpašas saistības (skat. arī apstrīdētā lēmuma 34. punktu). Vēlāk, būtībā sākot no 2005. gada, minētajos līgumos bija iekļauts pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli un citus ar nomas maksu saistītos nodokļus, galvenokārt pienākums maksāt ienākuma nodokli. Zemes uzlabošana un ceļmalu uzturēšana šajos līgumos bija nomnieka pienākums (skat. arī apstrīdētā lēmuma 35. punktu). Saskaņā ar minēto vērtējumu meliorācijas sistēmu būvniecība vai nomaiņa ir ieguldījums īpašnieka mantā, kas rada būtisku slogu papildus nomas maksai. Attīstoties lauksaimniecības zemes noma, no 2010. un 2011. gada attiecīgajos līgumos esot iekļauti noteikumi par zemes saprātīgu izmantošanu un piesardzīgu agronomisku rīcību (skat. arī minētā lēmuma 36. punktu).
- 94 Par nomas līgumu *Uus Maa* ziņojumā ir norādīts, ka nomas līgumos nebija ierasti iekļaut tādas saistības, kādas uzliktas prasītājam, it īpaši finansiāli izmērāmā formā. Arī strīdīgās nomas ilgums un hektāru skaits nebija ierasti. No tā izriet, ka bija it īpaši svarīgi saglabāt zemes izmantošanu atbilstoši tās mērķim, kā arī saglabāt tās ražību, vienlaikus norādot, ka daži minētā līguma noteikumi ierobežoja prasītājas brīvību izvēlēties, kādas augu kultūras audzēt (skat. arī apstrīdētā lēmuma 37. punktu).
- 95 Taču Komisija nav ņēmusi vērā attiecīgo informāciju, kas izriet no *Pindi Kinnisvara* analīzes un *Uus Maa* ziņojuma, lai gan tie apstrīdētā lēmuma pieņemšanas brīdī bija Komisijas rīcībā un lai gan tie attiecās uz papildu līgumsaistību vērtības noteikšanu. Ciktāl Komisija saskaņā ar šī sprieduma 82. un 83. punktā minēto judikatūru nebija atbrīvota no šīs informācijas pierādījuma spēka vērtēšanas un no rūpīgas un objektīvas pārbaudes, prasītājam ir tiesības apgalvot, ka Komisija tikai selektīvi ir ņēmusi vērā ekspertu atzinumus.
- 96 It īpaši, aprēķinot priekšrocību, Komisija, ņemot vērā atbilstošo informāciju, kas izriet no *Pindi Kinnisvara* analīzes un *Uus Maa* ziņojuma, nav nopietnāk pārbaudījusi prasītājas veikto ieguldījumu vērtību un to daļu kopējā nomas maksā. Šajā kontekstā tā tostarp nav pietiekami ņēmusi vērā ieguldījumus meliorācijas sistēmās, par kurām minētajā ziņojumā ir norādīts, pirmām kārtām, ka tas ir ieguldījums īpašnieka mantā un, otrām kārtām, ka tas ir būtisks slogs papildus nomas maksai (skat. šī sprieduma 93. punktu).
- 97 Otrkārt, apstrīdētā lēmuma 144. un 162. punktā ietvertais secinājums, saskaņā ar kuru puse no ieguldījumiem meliorācijas sistēmās bija jāieskaita valsts ienākumos, nav balstīts ne uz vienu skaidru un pārbaudāmu darījumu, bet, šķiet, ir balstīts uz Komisijas aptuvenu aprēķinu. Ciktāl Komisija ir uzskatījusi, ka šie ieguldījumi pārsniedz līgumiskās vai juridiskās prasības (apstrīdētā lēmuma 143. un 144. punkts), tā nav norādījusi daļu, kas atbilst šīm prasībām, un to, kas to pārsniedz. Tāpat tā nevarēja ņemt vērā faktu, ka prasītāja arī guva labumu no minētajiem ieguldījumiem 25 gadu ilgā nomas līguma termiņa dēļ (apstrīdētā lēmuma 144. punkts), nenorādot laikposmu, kas pārsniedz periodu, attiecībā uz kuru šos ieguldījumus varēja pieņemt.
- 98 Tāpēc Komisijas vērtējums nebija piemērots, lai pietiekami precīzi norādītu konkrēto papildu līgumsaistību vērtību (šajā nozīmē un pēc analogijas skat. spriedumu, 2015. gada 9. decembris, *Grieķija un Ellinikos Chrysos/Komisija*, T-233/11 un T-262/11, EU:T:2015:948, 131. punkts un tajā minētā judikatūra), un līdz ar to nebija iespējams noteikt cenu, kas ir vistuvākā tirgus vērtībai, kā tas ir noteikts šī sprieduma 48. punktā minētajā judikatūrā.

- 99 Turklāt tas, ka prasītāja ir veikusi lielākus ieguldījumus nekā tie, kas noteikti nomas līgumā vai likumā, nepierāda, ka šie ieguldījumi nav devuši labumu konkrētās zemes īpašnieka mantā. Gluži pretēji, ciktāl minētajā līgumā ir skaidri paredzētas papildu līgumsaistību minimālās summas (skat. šī sprieduma 4. punktu), ieguldījumi, kas pārsniedz šīs minimālās prasības, visticamāk, ir arī iznomātāja, t.i., Igaunijas valsts, interesēs.
- 100 Treškārt, Komisija analizē par papildu saistību ņemšanu vērā (apstrīdētā lēmuma 141.–147. punkts) nav pārbaudījusi, vai privāts tirgus dalībnieks, kas darbojas normālos konkurences apstākļos un ir situācijā, kas ir vistuvākā iespējamā Igaunijas valsts situācijai, būtu uzlicis konkrētās papildu līgumsaistības. Taču atbilstoši šī sprieduma 62. punktā minētajai judikatūrai Komisijai, kurai ir pierādīšanas pienākums, bija jāveic šāda pārbaude, kā tas ir bijis līdzīgās lietās, proti, lietās, kurās tika pasludināts 2012. gada 28. februāra spriedums *Land Burgenland/Komisija* (T-268/08 un T-281/08, EU:T:2012:90), 2012. gada 28. februāra spriedums *Grazer Wechselseitige Versicherung/Komisija* (T-282/08, nav publicēts, EU:T:2012:91, 126. punkts) un 2019. gada 22. maija spriedums *Real Madrid Club de Fútbol/Komisija* (T-791/16, EU:T:2019:346), kuros Komisija pārbaudīja, vai privātais komersants ir rīkojies kā konkrētā dalībvalsts.
- 101 Ņemot vērā, ka privātais komersants vadās pēc ilgtermiņa rentabilitātes perspektīvām (šajā nozīmē skat. spriedumus, 2000. gada 12. decembris, *Alitalia/Komisija*, T-296/97, EU:T:2000:289, 84. punkts, un 2018. gada 13. decembris, *Ryanair un Airport Marketing Services/Komisija*, T-165/16, EU:T:2018:952, 249. punkts un tajā minētā judikatūra) un ka no *Uus Maa* ziņojuma izriet, ka, pirmām kārtām, nomas līguma slēgšanas brīdī zeme parasti tika nodota lietošanā bez maksas, lai tā nepaliktu neapstrādāta (skat. šī sprieduma 60. punktu), un, otrām kārtām, ka nomas līguma mērķis bija saglabāt zemes izmantošanu atbilstoši tās mērķim un saglabāt tās ražību (skat. šī sprieduma 94. punktu), nevar izslēgt, ka šāds komersants, kā apgalvo prasītāja, var paredzēt papildu līgumsaistības, lai pats izvairītos no nepieciešamajiem ieguldījumiem, piemēram, meliorācijas sistēmās, zemes uzturēšanā un augsnes kvalitātes uzlabošanā, kas turklāt ļauj ilgtermiņā paaugstināt zemes vērtību.
- 102 Tā kā šī informācija netika pārbaudīta un Igaunijas valsts rīcības ekonomiskā racionalitāte nav salīdzināta ar privāta komersanta rīcības ekonomisko racionalitāti līdzīgos apstākļos, Komisija apstrīdētā lēmuma 147. un 165. punktā nevarēja pamatot uzskatīt, ka vērā ņemamās nomas maksas summa bija jāpaaugstina tikai par pusi no prasītājas veiktajiem ieguldījumiem meliorācijas sistēmās un prasītājas maksātajiem nodokļiem.
- 103 Ņemot vērā visu iepriekš minēto, jāsecina, ka Komisija kļūdaini nav ņēmusi vērā visus ieguldījumus meliorācijas sistēmās kā Igaunijas valsts ienākumu no nomas neatņemamu sastāvdaļu.
- 104 No tā izriet, ka attiecībā uz atbilstošajiem laikposmiem, proti, 2000. gadā, kad tika noslēgts nomas līgums, un 2005., 2007. un 2009. gadā, kad minētais līgums tika grozīts, lai paaugstinātu nomas maksu (skat. šī sprieduma 64. punktu), Komisijai bija jāizvērtē, vai šie ienākumi no nomas atbilda tirgus cenai, it īpaši, ņemot vērā *Uus Maa* ziņojumā sniegto atbilstošo informāciju.
- 105 Tātad analizē par nomas līguma papildu saistību ņemšanu vērā (apstrīdētā lēmuma 141.–147. punkts), kā arī vērtējuma daļā par tās priekšrocības apmēra noteikšanu, kura attiecas uz šīm saistībām (apstrīdētā lēmuma 161.–164. punkts), ir pieļauta acīmredzama kļūda vērtējumā un Komisija nav izpildījusi pienākumu ievērot pienācīgu rūpību.

Secinājumi

- 106 Jāsecina, ka, pirmkārt, Komisija nav izpildījusi pienākumu ievērot pienācīgu rūpību un, otrkārt, gan vērtējumā par nomas maksas summas atbilstību tirgus nosacījumiem (apstrīdētā lēmuma 132.–140. punkts), gan arī vērtējumā par papildu līgumsaistību ņemšanu vērā nomas maksā (apstrīdētā lēmuma 141.–147. punkts) ir pieļautas acīmredzamas kļūdas vērtējumā, kas ietekmē arī vērtējumu par priekšrocības apmēra noteikšanu (apstrīdētā lēmuma 154.–165. punkts).
- 107 Tālab ir jāapmierina formāli izvirzītais trešais un ceturtais pamats un jāatceļ apstrīdētais lēmums kopumā, neņemot par citiem prasītājas formāli izvirzītajiem pamatiem.

Par tiesāšanās izdevumiem

- 108 Atbilstoši Vispārējās tiesas Reglamenta 134. panta 1. punktam lietas dalībniekam, kuram nolēmums ir nelabvēlīgs, piespriež atlīdzināt tiesāšanās izdevumus, ja to ir prasījis lietas dalībnieks, kuram nolēmums ir labvēlīgs. Tā kā Komisijai spriedums ir nelabvēlīgs, tai jāpiespriež atlīdzināt tiesāšanās izdevumus, ieskaitot izdevumus par pagaidu noregulējuma tiesvedību, saskaņā ar prasītājas prasījumiem.

Ar šādu pamatojumu

VISPĀRĒJĀ TIESA (trešā palāta)

nospriež:

- 1) **Atcelt Komisijas Lēmumu C(2020) 252 *final* (2020. gada 24. janvāris) par valsts atbalstu SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Aizdomas par nelikumīgu atbalstu AS Tartu Agro.**
- 2) **Eiropas Komisija sedz savus tiesāšanās izdevumus un atlīdzina Tartu Agro tiesāšanās izdevumus, tostarp tos, kas saistīti ar pagaidu noregulējuma tiesvedību.**

De Baere

Kreuschitz

Kecsmár

Pasludināts atklātā tiesas sēdē Luksemburgā 2022. gada 13. jūlijā.

[Paraksti]

Satura rādītājs

Tiesvedības priekšvēsture	2
Par prasītāju un lauksaimniecības zemes nomu	2
Par administratīvo procesu Komisijā	2
Lietas dalībnieku prasījumi	3
Juridiskais pamatojums	4
Par nomas maksas summas atbilstību tirgus cenai	8
Par papildu līgumsaistību ņemšanu vērā	16
Secinājumi	19
Par tiesāšanās izdevumiem	19