

# ÜLDKOHTU OTSUS (kolmas koda)

13. juuli 2022(\*)

Riigiabi – Põllumajandus – Eestis asuva põllumajandusmaa rendileping – Otsus, millega tunnistatakse abi siseturuga kokkusobimatuks ning kohustatakse abi tagasi nõudma – Eelis – Turuhinna määramine – Eraettevõtja põhimõte – Keerulised majanduslikud hinnangud – Kohtulik kontroll – Kõigi asjasse puutuvate asjaolude arvessevõtmine – Hoolsuskohustus

Kohtuasjas T-150/20,

**Tartu Agro AS**, asukoht Tartu (Eesti), esindajad: advokaadid T. Järviste, T. Kaurov, M. Valberg ja M. Peetsalu,

hageja,

*versus*

**Euroopa Komisjon**, esindajad: V. Bottka ja E. Randvere,

kostja,

ÜLDKOHUS (kolmas koda),

koosseisus: koja president G. De Baere, kohtunikud V. Kreuschitz (ettekandja) ja K. Kecsmár,

kohtusekretär: ametnik S. Jund,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades 13. jaanuaril 2022 toimunud kohtuistungil esitatut,

on teinud järgmise

## otsuse

- 1 ELTL artikli 263 alusel esitatud hagi palub hageja Tartu Agro AS tühistada komisjoni 24. jaanuari 2020. aasta otsuse C(2020) 252 (final) riigiabi SA. 39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) kohta seoses ASile Tartu Agro väidetava ebaseadusliku abi andmisega (edaspidi „vaidlustatud otsus“).

## Vaidluse taust

### *Hageja isik ja põllumajandusmaa rentimine*

- 2 Hageja on piiratud vastutusega äriühing, kellest sai 1997. aastal põllumajandusliku riigiettevõtte Tartu Riigimajand õigusjärglane ja kes toodab piima, liha ja teravilja. 2. oktoobril 2001 müüs Eesti Vabariik piiratud pakkumismenetluse raames kõik hageja aktsiad äriühingule OÜ Tartland, kes ühines hagejaga 2002. aastal.
- 3 Eesti Vabariik, keda esindas põllumajandusministeerium, ja hageja sõlmisid 16. novembril 2000 piiratud pakkumismenetluse tulemusel (edaspidi „pakkumismenetlus“) 25 aastaks põllumajandusliku rendilepingu (edaspidi „rendileping“) maatükkide kohta, mille kogupindala on 3089,17 hektarit (ha), mis asuvad Tartu maakonnas Tähtvere vallas ja mille omanik on Eesti Vabariik (edaspidi „vaidlusalune rendileandmine“).

4 Rendilepingus oli ette nähtud rendihinnaks 10 000 Eesti krooni (EEK) (ligikaudu 639 eurot) aastas, st 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha), ja hageja pidi katma kinnistute korrashoiu ja parendamise kulud, eelkõige iga-aastased investeeringud maaparandussüsteemide uuendamisse vähemalt summas 400 000 krooni (ligikaudu 25 565 eurot ehk 8,28 EUR/ha), kulutused maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks vähemalt summas 3 981 000 krooni (ligikaudu 254 432 eurot), sealhulgas kulutused taimekaitsevahenditele (820 000 krooni), mineraal- ja orgaanilistele väetistele (3 100 000 krooni), lupjamisele (20 000 krooni) ja teepervede hooldusele (41 000 krooni), ning kõik tasumisele kuuluvad maksud.

5 Rendileping nägi samuti ette muutmise sätte ja seda muudeti mitu korda. Kolm neist muudatustest puudutasid iga-aastase rendihinna suurendamist: 14. jaanuaril 2005 suurendati rendihinda 80 000 kroonini (ligikaudu 5113 eurot), 21. märtsil 2007. aastal 250 000 kroonini (15 978 eurot) ja 12. mail 2009. aastal 416 000 kroonini (26 626 eurot), s.o 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Rendihinna suurendamine jõustus tagasiulatuvalt vastavalt 1. jaanuaril 2005, 1. jaanuaril 2007 ja 1. jaanuaril 2009.

### ***Haldusmenetlus komisjonis***

6 Euroopa Komisjon registreeris 28. juulil 2014 kaebuse, mis oli esitatud 24. juulil 2014 ja milles väideti, et Eesti maaeluministerium (varem Eesti põllumajandusministerium) oli andnud hagejale ebaseaduslikku riigiabi.

7 14. augustil 2014 edastas komisjon kaebuse Eesti ametiasutustele ning palus neil esitada teavet ja kommenteerida kaebuse esitaja väiteid. Eesti ametiasutused esitasid nõutud teabe 3. oktoobril 2014.

8 Komisjon algatas 27. veebruaril 2017 vaidlusaluse rendileandmise suhtes ELTL artikli 108 lõikes 2 ette nähtud ametliku uurimismenetluse (ELT 2017, C 103, lk 4; edaspidi „menetluse algatamise otsus“), milles kutsuti kolmandaid huvitatud isikuid esitama oma märkused.

9 Komisjon märkis menetluse algatamise otsuses, et ta ei saa välistada, et vaidlusalune rendileandmine sisaldas riigiabi ELTL artikli 107 lõike 1 tähenduses. Esiteks on võimalik, et hageja sai eelise eelkõige turuhinnast madalama renditasu tõttu, nagu näib osutavat Eesti ametiasutuste esitatud sõltumatu aruanne. Sellega seoses seadis komisjon kahtluse alla ka pakkumismenetluse läbipaistvuse ning mittediskrimineeriva ja tingimusteta laadi. Teiseks on eelis valikuline, kuna kõnealune põllumajandusmaa renditi üksnes hagejale. Kolmandaks leidis komisjon, et ka muud ELTL artikli 107 lõike 1 tingimused näivad olevat täidetud.

10 Eesti ametiasutused esitasid oma märkused 21. aprillil 2017. Komisjonile esitasid oma märkused ka kaks huvitatud kolmandat isikut, nimelt kaebuse esitaja ja hageja, ning need edastati seejärel Eesti ametiasutustele vastavalt 10. ja 12. mail 2017. Eesti ametiasutused esitasid oma seisukohad kaebuse esitaja märkuste kohta 28. juunil 2018.

11 11. ja 19. juunil 2017 esitas kaebuse esitaja lisamärkused koos viie lisaga. Komisjon edastas need märkused Eesti ametiasutustele 3. juulil 2017; viimased esitasid oma seisukohad 21. juulil 2017.

12 Hageja võttis 30. augusti 2017. aasta kirjaga ühendust komisjoniga, kes vastas 11. septembril 2017. Kaebuse esitaja võttis komisjoniga ühendust 9. jaanuari 2018, 30. jaanuari 2019 ja 14. juuli 2019 kirjadega, millele komisjon vastas vastavalt 7. veebruaril 2018, 1. märtsil 2019 ja 17. juulil 2019.

13 Komisjon korraldas 7. veebruaril 2019 Eesti ametiasutustega telekonverentsi ja saatis neile 15. veebruaril 2019 täiendava teabe esitamise nõude, millele ametiasutused vastasid 17. aprillil 2019.

14 Komisjon võttis 24. jaanuaril 2020 vastu vaidlustatud otsuse, milles ta järeldas, et vaidlusalune rendileandmine vastab kõigile ELTL artikli 107 lõikes 1 sätestatud tingimustele ja kujutab endast seega riigiabi (vaidlustatud otsuse punkt 153).

### **Poolte nõuded**

15 Hageja palub Üldkohtul:

- tühistada vaidlustatud otsus tervikuna;
- mõista kohtukulud välja komisjonilt.

16 Komisjon palub Üldkohtul:

- jätta hagi rahuldamata;
- mõista kohtukulud välja hagejalt.

### Õiguslik käsitlus

- 17 Hagi põhjenduseks esitab hageja ametlikult kaheksa väidet. Kuna ametlikult esitatud esimene väide puudutab üksnes vastuvõetavusega seotud kaalutlusi, tuleb uurida ülejäänud seitset ametlikult esitatud väidet.
- 18 Hageja väidab sisuliselt, et komisjon on („oluliselt“) rikkunud õigusnorme, menetlusnorme ja teinud vigu faktide hindamisel esiteks seoses hinnanguga sellele, kas pakkumismenetlus vastab nõuetele, mis tagavad turutingimustele vastava hinna; teiseks seoses hinnanguga sellele, kas rendilepingus ette nähtud rendihind vastab turutingimustele; kolmandaks seoses eelise suuruse kindlaksmääramisega; neljandaks seoses meetme uueks abiks kvalifitseerimisega; viiendaks seoses abi ühe osa tagasinõudmise kohustusega; kuuendaks seoses Eesti Vabariigi kohustusega abi tagasi nõuda ja seitsmendaks seoses abi kokkusobimatuses siseturuga.
- 19 Üldkohus peab otstarbekaks kontrollida esimesena vaidlustatud otsuse õiguspärasust seoses hinnanguga rendilepingus ette nähtud rendihinna kooskõlale turuhinnaga ja seoses eelise suuruse kindlaksmääramisega.
- 20 Ametlikult esitatud kolmanda ja neljanda väitega vaidleb hageja sisuliselt vastu sellele, et ELTL artikli 107 lõikes 1 ette nähtud majandusliku eelise olemasolu tingimus on käesolevas asjas täidetud. Täpsemalt väidab ta, et komisjon järeldas vaidlustatud otsuse punktides 131–148 vääralt, et vaidlusalune rendileandmine andis hagejale eelise, kuna viimase makstud renditasu oli aastatel 2000–2017 turuhinnast madalam, ning järeldas selle otsuse punktides 154–165 vääralt, et see eelis vastas erinevusele ühelt poolt keskmise summa, mis tuleneb asjaomase maa rendi aastase hinnangulise turuväärtuse, ja teiselt poolt selle maa eest tasutud tegeliku rendihinna vahel, millele tuleks lisada pool iga-aastaste maaparandussüsteemidesse tehtavate investeeringute summat ja maa omaniku eest tasutud maamaksud.
- 21 Täpsemalt leiab hageja, et Uus Maa aruanne, millele komisjon aastate 2000–2014 osas tugines, ei ole usaldusväärne, kuna selles on esiteks esitatud rendihinnavahemikud perioodide kaupa, mille siseselt on maksimumsumma mõnikord rohkem kui kaks korda suurem miinimumsummast, ja teiseks võivad tegelikud hinnad märgitust 20% erineda. Ta kritiseerib asjaolu, et komisjon määras turuhinna kindlaks nende rendihinnavahemike minimaalsete ja maksimaalsete väärtuste aritmeetilise keskmise alusel. Tema arvates võib turuhinnale vastavaks pidada nii hinnavahemikku jäävat minimaalset summat kui ka maksimaalset summat ja isegi sellest summast 20% erinevat rendihinda. Tuginedes selle ebatäpsele aruande aritmeetilisele keskmisele, rikkus komisjon oma analüüsi- ja põhjendamiskohustust. Eesti Statistikaameti andmed, mida kasutati võrdluse alusena aastate 2015–2017 kohta, ei kujuta endast eksperthinnangut ega võta arvesse kõnealuste maatükkide eripära.
- 22 Hageja väidab, et selleks, et uurida, kas Eesti riik tegutses eraettevõtjana või mitte, pidi komisjon võtma arvesse konteksti ja majanduslikke kaalutlusi, mis esinesid 2000. aastal rendilepingu sõlmimisel. Sellel hetkel oli Eesti Vabariigi ühinemine Euroopa Liiduga ebakindel, põllumajandusmaa turg oli madalseisus, maa väärtus ja rendihinnad olid madalad.
- 23 Hageja väidab, et investeeringud maaparandussüsteemidesse ning kulutused maa korrashoiuks ja muudeks kvalitatiivseteks parendusteks, nagu need on ette nähtud rendilepingus, tuleb tervikuna arvata rendihinna sisse. Uus Maa aruandest nähtub, et 2000. aastal ei olnud selliste kohustuste kehtestamine

ega sedavõrd suure pindala kohta pikaajaliste rendilepingute sõlmimine tavapärane praktika. Seega ei ole võrreldavaid lepinguid olemas ja rendihind sisaldab tingimata nende kohustuste väärtust.

- 24 Hageja leiab, et komisjon ei täitnud ei tõendamiskoormisest tulenevaid kohustusi ega tal lasuvaid menetlusnõudeid. Ta leiab täpsemalt, et komisjon ei ole korrektselt tõlgendanud asjaolusid ega majandusliku iseloomuga andmeid ning on tõendeid hinnanud valikuliselt. Uus Maa aruandest nähtub, et Tartust lõuna pool oli vaja maaparandussüsteeme, mis kujutavad endast täiendavat kulu, et selliste süsteemide ehitamine oli investering omaniku varasse, et maa väetamisega seotud kohustused ei olnud tavaline praktika, et ükski uus turul sõlmitud rendileping ei olnud omanikule sama soodne kui kõnealune rendileping, et eraõiguslikud rendileandjad said tulumaksu ja maamaksu tõttu madalamat iga-aastast netotulu ning et rendileping ei olnud võrreldav tavapärase rendilepinguga.
- 25 Hageja väidab, et komisjon ei võtnud arvesse asjaolu, et Uus Maa aruandes esitatud andmete kohaselt on sihtotstarbeliselt kasutatav ala vaid 2833,596 hektarit ehk 83% nende maatükkide kogupindalast. Tema sõnul on tema makstud tegelik rendihind seega 16,7% suurem rendilepingus ettenähtust. Lisaks hõlmas kõnealune maa olulises osas teid ja muud maad, mida ei saa kasutada.
- 26 Hageja lisab, et AS Pindi Kinnisvara analüüs (edaspidi „Pindi Kinnisvara analüüs“), mille Eesti ametiasutused esitasid haldusmenetluses ja mida komisjon arvesse ei võtnud, tõendab samuti rendihinna vastavust turutingimustele.
- 27 Komisjon vaidleb hagejate argumentidele vastu.
- 28 Komisjon meenutab, et ta võrdles enne kohanduste tegemist hageja kõnealustel aastatel tasutud renti keskmise iga-aastase rendiga, mis tulenes Uus Maa aruandest ja Eesti Statistikaameti andmetest. Selles aruandes esitati usutavad hinnangud rendi kohta, mida tasuti Tartu maakonnas aastatel 2000–2014. Komisjon täpsustab, et ta tugines selles aruandes esitatud renditasude keskmisele hinnangule ning et võrdluste tegemiseks on tavapärane kasutada selliseid hinnanguid ja hinnavaheemikke. Kõnealused maatükid ei erine Eestis asuvatest keskmistest maatükkidest ja võrdlus hinnavaheemiku alumise piiriga – nagu pakkus välja hageja – oleks seda eelist alahinnanud. Komisjon leiab seega, et ta lähtus konservatiivsest ja tasakaalustatud lähenemisviisist, tuginedes rendi keskmistele summadele ja objektiivsetele andmetele. Lisaks esitasid selle aruande Eesti ametiasutused ning hageja ei suutnud esitada usaldusväärsemaid tõendeid.
- 29 Komisjon leiab, et Eesti Statistikaameti andmed, nagu need, mida kasutati aastate 2015–2017 kohta, on usaldusväärsed tõendid. Ta väidab, et ta märkis vaidlustatud otsuses, et need andmed ei tulene eksperthinnangust maa rendihindadele, vaid kajastavad sellel perioodil välja toodud keskmisi rendihindu. Ta sedastab, et need andmed olid ainsad tema käsutuses olevad usaldusväärsed andmed ning et saadud tulemused langesid kokku aastate 2000–2014 kohta käivate tulemustega. Ei hageja ega Eesti ametiasutused ei ole tõendanud, et kõnealune maa oli väiksema väärtusega kui keskmine põllumajandusmaa Eestis. Lisaks ei viita hageja finantsolukord maa madalamale väärtusele. Komisjon lisab, et asjaolu, et statistilistes andmetes ei saa arvesse võtta konkreetse maatüki kõiki eripärasid, ei tähenda, et ta kasutas neid andmeid valesti.
- 30 Komisjon leiab, et ta võttis arvesse rendilepingu sõlmimise aja konteksti, ja märgib, et hageja ei viita sellega seoses ühelegi vaidlustatud otsuses esinevale puudusele. Ta täpsustab, et ehkki turuhinnad olid esialgu madalad, näitas ta selles otsuses, et hageja rendihind oli jäänud nendest hindadest madalamaks kogu ajavahemikus 2000–2017 ja seda hoolimata rendihinna suurendamistest.
- 31 Komisjon vaidleb vastu hageja väitele, et rent pidi hõlmama kõiki kõnealuse maa jaoks tehtud investeeringuid. Maaparandusse, maa korrashoidu ning mulla kvaliteedi parandamisse suunatud investeeringud on tegevuskulud, mis on tehtud iga-aastase põllumajandusliku tootmistsükli raames põllumajandusettevõtja huvides. Komisjon märgib, et hageja ei olnud erilises olukorras, mida oleks tulnud arvesse võtta, kuna esiteks kajastati neid tunnuseid rendituru hindades ja teiseks vajas kogu põllumajandusmaa Eestis kõnealusel perioodil suuri investeeringuid. Komisjon väidab, et maaviljakuse parandamine on esiteks omane põllumajandustegevuse olemusele, teiseks ei tõenda see, et kõnealuste maatükkide väärtus erines oluliselt keskmise põllumajandusmaa väärtusest Eestis, ning kolmandaks ei selgita see, miks rendihind oli turuhinnast madalam. Komisjoni sõnul oleks madalam rendihind olnud õigustatud üksnes siis, kui maaviljakus oleks olnud keskmisest madalam või kui see oleks halvenenud.



Mis puudutab investeeringuid maaparandussüsteemi, siis väidab ta, et ta tunnistas, et Eesti riik kui omanik vabanes teatud korrashoiukuludest ja sai kasu maade väärtuse kasvust. Kuna need investeeringud ületavad seadusest tulenevaid nõudeid ja toovad kasu ka hagejale, leiab komisjon, et nendest investeeringutest poole arvessevõtmine kujutab endast konservatiivset hinnangut. Tema sõnul näitab see ka seda, et ta võttis arvesse maade ja eelkõige mullaviljakuse parendamist.

- 32 Komisjon leiab, et tõendamiskoormist puudutav argument põhineb alusetutel väidetest ja on seega tulemusetu. Ta väidab, et Pindi Kinnisvara analüüsi puhul on tegu tagantjärele tehtud ekspertiiisiga, mida haldusmenetluses ei esitatud, ning see ei saa nõrgendada Uus Maa aruande tõenduslikku väärtust, mille Eesti ametiasutused esitasid nimetatud menetluse käigus ja mis põhineb asjaomast ajavahemikku puudutavatel andmetel. Vasturepliigis märgib ta seevastu, et selle analüüsi esitasid menetluse käigus need ametiasutused, mitte hageja ise. Ta märgib, et kuna nimetatud analüüsi oli tellinud hageja, paluti nimetatud ametiasutustel esitada sõltumatu hinnang, nimelt Uus Maa aruanne. Seega ei olnud enam vaja võtta seisukohta selle erapooliku analüüsi suhtes, mille kohta loeti, et Eesti ametiasutused on selle tagasi võtnud. Kohtuistungil täpsustas komisjon vastuseks Üldkohtu suulistele küsimustele, et Eesti ametiasutuste 7. oktoobri 2015. aasta kiri ja hilisem kirjavahetus nende asutustega võimaldasid komisjonil asuda seisukohale, et kõnealune analüüs on tagasi võetud. Komisjoni sõnul ei kuulunud see analüüs seega enam vaidlustatud otsuse vastuvõtmise ajal haldustoimikusse ning seda ei olnud vaja selles otsuses mainida. Üldkohus kandis need selgitused kohtuistungi protokollis.
- 33 Komisjon rõhutab, et kuna eelise hindamine kujutab endast keerulist majanduslikku hinnangut, on tal kaalutusõigus kõige sobivamate tõendite ja analüüsimeetodi kasutamisel. Võrdluse esialgsete tulemuste suhtes tehtud kohanduste osas väidab ta, et ta selgitas oma lähenemisviisi ja tugines tõenditele, et teha üksnes vajalikud kohandused. Hageja ei ole tõendanud, et mõni neist toimingutest oli sobimatu, ega tõendanud ka ilmse hindamisvea olemasolu.
- 34 Komisjon lisab, et 2000. aastal sai hageja põllumajandustoetust 2912,76 hektari kohta, mis näitab suurt maa-ala, kus on palju eri väärtusega maatükke. Sellise maa-ala puhul on keskmine hind seega tüüpiline.
- 35 Vastavalt väljakujunenud kohtupraktikale loetakse riigiabiks sekkumine, mis võib oma vormist sõltumata otseselt või kaudselt soodustada ettevõtjaid või mida tuleb pidada majanduslikuks eeliseks, mida abisaaja ettevõtja ei oleks tavapärastes turutingimustes saanud (vt eelkõige 17. septembri 2020. aasta kohtuotsus *Compagnie des pêches de Saint-Malo*, C-212/19, EU:C:2020:726, punkt 39 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 36 Väljakujunenud kohtupraktika kohaselt võib kaupade või teenuste tarnimine soodustingimustel kujutada endast riigiabi ELTL artikli 107 lõike 1 tähenduses (vt 11. juuli 1996. aasta kohtuotsus *SFEI jt*, C-39/94, EU:C:1996:285, punkt 59 ja seal viidatud kohtupraktika; 1. juuli 2010. aasta kohtuotsus *ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni vs. komisjon*, T-62/08, EU:T:2010:268, punkt 57 ja seal viidatud kohtupraktika, ning 28. veebruari 2012. aasta kohtuotsus *Land Burgenland vs. komisjon*, T-268/08 ja T-281/08, EU:T:2012:90, punkt 47 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 37 Maatüki rentimisel väidetava soodushinnaga, mis tehinguna on võrreldav maa müügiga avaliku võimu organi poolt ettevõtjale, tuleb kontrollida, kas eeldatava abisaaja makstud hind vastab hinnale, mis ei oleks kehtinud tavapärastes turutingimustes. Neil asjaoludel on abisumma võrdne summaga, mis saadakse, kui abisaaja tegelikult tasutud hind lahutatakse hinnast, mis oleks tulnud maksta toona tavapärastes turutingimustes (vt selle kohta 9. detsembri 2015. aasta kohtuotsus *Kreeka ja Ellinikos Chrysos vs. komisjon*, T-233/11 ja T-262/11, EU:T:2015:948, punkt 79 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 38 Komisjon pidi seega uurima, kas rent, mida hageja vaidlusaluse rendileandmise raames maksis, vastas tavapärastele turutingimustele.
- 39 Selles kontekstis pidi komisjon andma keerulisi majanduslikke hinnanguid. Liidu kohus ei saa komisjoni antud keeruliste majanduslike hinnangute kontrollimisel riigiabi valdkonnas asendada komisjoni majanduslikku hinnangut enda omaga (22. novembri 2007. aasta kohtuotsus *Hispaania vs. Lenzing*, C-525/04 P, EU:C:2007:698, punkt 57, ja 2. septembri 2010. aasta kohtuotsus *komisjon vs. Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, punkt 66; vt samuti 10. detsembri 2020. aasta kohtuotsus *Comune di Milano vs. komisjon*, C-160/19 P, EU:C:2020:1012, punkt 100 ja seal viidatud kohtupraktika). Seetõttu on liidu kohtu kontroll piiratud, piirdudes menetlusnormide järgimise, põhjendamiskohustuse

täitmise, asjaolude sisulise paikapidavuse ja selle kontrollimisega, et ei oleks tehtud ilmselget hindamisviga ega oleks tegemist võimu kuritarvitamisega (vt selle kohta 9. märtsi 2017. aasta kohtuotsus *Ellinikos Chrysos vs. komisjon*, C-100/16 P, EU:C:2017:194, punktid 18 ja 19 ning seal viidatud kohtupraktika).

40 See ei tähenda siiski, et liidu kohus peab hoiduma kontrollimast, kuidas komisjon majandusalaseid andmeid on tõlgendanud. Nimelt peab see kohus muu hulgas kontrollima mitte ainult esitatud tõendite sisulist paikapidavust, usaldatavust ja sidusust, vaid ka kontrollima, kas kogutud tõendid sisaldavad kogu asjakohast teavet, mida keerulise olukorra hindamisel tuleb arvesse võtta, ja kas kõnealused tõendid võivad toetada järeldusi, mis nende pinnalt on tehtud (22. novembri 2007. aasta kohtuotsus *Hispaania vs. Lenzing*, C-525/04 P, EU:C:2007:698, punktid 56 ja 57; 2. septembri 2010. aasta kohtuotsus *komisjon vs. Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, punktid 64 ja 65, ning 10. detsembri 2020. aasta kohtuotsus *Comune di Milano vs. komisjon*, C-160/19 P, EU:C:2020:1012, punkt 115). Lisaks, kui liidu institutsioonil on lai kaalutusõigus, on teatud menetluslike tagatiste järgimise kontrollimine põhimõttelise tähtsusega. Nende tagatiste hulka kuulub pädeva institutsiooni kohustus uurida hoolikalt ja erapooletult kõiki kõnealuses asjas tähtsust omavaid asjaolusid ja põhjendada oma otsust piisavalt (22. novembri 2007. aasta kohtuotsus *Hispaania vs. Lenzing*, C-525/04 P, EU:C:2007:698, punkt 58).

41 Hageja argumentide põhjendatust tuleb hinnata nendest põhimõtetest lähtudes.

42 Käesolevas asjas viis komisjon läbi kaheosalise uurimise, et teha kindlaks, kas vaidlusalune rendileandmine oli turutingimustega kooskõlas. Esmalt kontrollis ta, kas ainuüksi rendisumma oli turuhinnast madalam (vaidlustatud otsuse punktid 132–139). Teisena uuris ta, kas see summa, mida on suurendatud täiendavate lepinguliste kohustustega, kuivõrd need on osa riigi saadud renditulust, oli jätkuvalt madalam sellest turuhinnast (nimetatud otsuse punktid 141–146).

#### ***Rendisumma vastavus turuhinnale***

43 Selleks et võrrelda rendisummat turuhinnaga, tugines komisjon Uus Maa aruandele ja Eesti Statistikaameti andmetele, mille mõlemad olid Eesti ametiasutused esitanud haldusmenetluses. Ta uuris selle põhjal, kas ainuüksi rendisumma, mille hageja vaidlusaluse rendileandmise raames maksis, vastas kogu rendiperioodi jooksul Eesti põllumajandusmaa keskmisele rendi tasemele (vaidlustatud otsuse punkt 131).

44 Täpsemalt märkis komisjon esiteks vaidlustatud otsuse punktides 134–136, et Uus Maa aruande kohaselt oli Tartu maakonnas põllumajandusmaa rendihinnad aastatel 2000–2004 vahemikus 6–10 EUR/ha, aastatel 2005–2009 vahemikus 10–20 EUR/ha, aastatel 2010–2014 vahemikus 25–60 EUR/ha. Seevastu maksis hageja sellel esimesel perioodil renti 0,20 EUR/ha, teisel perioodil tõsteti tema rendisummat 14. jaanuaril 2005 ja 21. märtsil 2007 vastavalt 1,66 eurole hektari kohta ja 5,21 eurole hektari kohta ning kolmandal perioodil tõsteti 12. mail 2009 renti 8,68 eurole hektari kohta.

45 Teiseks märkis komisjon vaidlustatud otsuse punktides 137–139, et Eesti Statistikaameti andmete kohaselt oli 2015. aastal põllumajandusmaa keskmine rendihind 52 EUR/ha ja põllumaa keskmine rendihind 55 EUR/ha ning Tartu maakonnas vastavalt 63 EUR/ha ja 65 EUR/ha. 2016. aastal olid need summad vastavalt Eestis 52 EUR/ha ja 54 EUR/ha ning selles maakonnas 61 EUR/ha ja 61 EUR/ha. 2017. aastal olid need summad Eestis vastavalt 58 EUR/ha ja 60 EUR/ha. Selle aasta andmed Tartu maakonna kohta puuduvad. Seevastu maksis hageja renti 2015. aastal 26,86 EUR/ha, 2016. aastal 27,30 EUR/ha ja 2017. aastal 27,28 EUR/ha.

46 Selle võrdluse põhjal järeldas komisjon vaidlustatud otsuse punktis 140, et ainuüksi rendisumma oli turuhinnast madalam kogu perioodil 2000–2017. Ta kohaldas sama lähenemisviisi kõnealuse otsuse punktides 154–156 eelise arvutamiseks, mille puhul ta märkis, et hageja makstud iga-aastast rendisummat tuleb võrrelda aastase keskmise rendisummaga, mis tuleneb Uus Maa aruandes esitatud hinnavahemikest ja Eesti Statistikaameti andmetest. Ta leidis esiteks, et see eelis seisnes nende keskmiste summade ja kõnealuse rendisumma vahes, ning teiseks, et arvutamisel tuleb aluseks võtta hektarite arv, mille eest põllumajandustoetust maksti (selle otsuse punktid 140 ja 165).

- 47 Sellega seoses tuleb märkida, et pärast kõnealust tehingut koostatud sõltumatute ekspertide aruandeid, nagu Uus Maa aruanne, mis annab ülevaate rendilepingu esemeks olevatest maatükkidest (vt vaidlustatud otsuse punkt 28), võib tõesti kasutada selleks, et määrata kindlaks, kas hageja poolt vaidlusaluse rendileandmise alusel tasutud rendihind kaldub turuhinnast nii palju kõrvale, et tuleks järeldada eelise olemasolu (vt selle kohta 16. septembri 2004. aasta kohtuotsus Valmont vs. komisjon, T-274/01, EU:T:2004:266, punkt 45). Samuti ei ole välistatud, et komisjon võtab arvesse Eesti Statistikaameti esitatud keskmist rendihinda, mis põhineb Euroopa Liidu Statistikaametis (Eurostat) kokkulepitud metoodikal (vt selle otsuse punkt 39), kuna muud meetodid kui eksperthinnangud võivad samuti anda hinnad, mis vastavad turu tegelikele väärtustele, tingimusel et need näevad ette hindade kaasajastamise suure kasvu korral (vt selle kohta 16. detsembri 2010. aasta kohtuotsus Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punktid 39 ja 54), nagu see on tingimata statistiliste andmete korral.
- 48 Siiski on vaidlusaluse rendileandmise raames hageja makstud rendihinna võrdlus Uus Maa aruande ja Eesti Statistikaameti andmete keskmiste summadega, nagu komisjon seda vaidlustatud otsuses tegi, liiga üldine ja ebapiisavalt nüansseeritud, et tõendada, et see rendihind ei vastanud hinnale, mille hageja oleks tasunud tavapärastes turutingimustes (vt eespool punktid 37 ja 38). Täpsemalt ei võimaldanud see võrdlus komisjonil – jättes arvestamata kõikumise määra, mida tingimata tuleb taluda – piisavalt usutavalt ja järjepidevalt tõendada hinda, mis on kõige lähedasem turuväärtusele, nagu on nõutud kohtupraktikas (vt selle kohta 16. detsembri 2010. aasta kohtuotsus Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punktid 35 ja 54). Lisaks ei võtnud komisjon selles võrdluses arvesse kõiki asjasse puutuvaid tõendeid, mis olid või oleks võinud olla tema valduses vaidlustatud otsuse vastuvõtmise ajal (vt selle kohta 2. septembri 2010. aasta kohtuotsus komisjon vs. Scott, C-290/07 P, EU:C:2010:480, punkt 91; 20. septembri 2017. aasta kohtuotsus komisjon vs. Frucona Košice, C-300/16 P, EU:C:2017:706, punkt 70, ja 26. märtsi 2020. aasta kohtuotsus Larko vs. komisjon, C-244/18 P, EU:C:2020:238, punktid 41 ja 42).
- 49 See hinnang põhineb järgmistel asjaoludel.
- 50 Esimesena on Uus Maa aruandes turuhinnad esitatud hinnavahemikena. Nimelt oli selle aruande lehekülgedel 101 ja 107 kohaselt Tartu maakonnas asuva keskmise kvaliteediga põllumaa rendihind vahemikus 6–10 EUR/ha aastatel 2000–2004 ning vahemikus 10–20 EUR/ha aastatel 2005–2009 (vt vaidlustatud otsuse punktid 31, 32, 134 ja 135; vt samuti eespool punkt 44). Mis puudutab aastaid 2010–2014, siis on selle aruande leheküljel 101 märgitud esimene hinnavahemik 25–60 EUR/ha, samas kui selle leheküljel 107 asuvas tabelis on märgitud teine vahemik, mille summad on 30–50 EUR/ha. Komisjon lähtus esimesest vahemikust, mille hinnad olid 25–60 EUR/ha (vt vaidlustatud otsuse punktid 33, 136 ja 156; vt samuti eespool punkt 44), mille miinimumsumma 25 EUR/ha on madalam kui teise vahemiku miinimumsumma 30 EUR/ha.
- 51 Esitamata selle kohta üksikasjalikumaid selgitusi, leidis komisjon, et kõnealustesse hinnavahemikesse kuuluvate summade aritmeetilised keskmised pidid olema võrdluse aluseks selle rendisummaga, mida hageja maksis vaidlusaluse rendileandmise raames, ja seda nii eelise olemasolu kui ka selle suuruse kindlaksmääramisel (vt vaidlustatud otsuse punktid 131, 154–156; vt samuti eespool punktid 43 ja 46). Üldkohtule esitatud menetlusedokumentides ja kohtuistungil kinnitas komisjon, et ta tugines sellele aritmeetilisele keskmisele.
- 52 Nagu hageja õigesti väidab, tähendab asjaolu, et Uus Maa aruanne väljendas turuhinna vahemikuna, tingimata seda, et ka nende hinnavahemike miinimumsummadele vastav rendihind on kooskõlas turuhinnaga. See on seda enam nii, kuna komisjon tunnistab ise, et kinnisvara puhul on tavapärane kasutada hindamise alusena hinnavahemikena esitatud hinnanguid, mistõttu ta lähtus aruandes esitatud arvandmetest. Niisiis, kui ei esine konkreetset põhjendust erandi tegemiseks, pidi komisjon põhimõtteliselt järeldama, et hinnavahemike miinimumsummadele 6 EUR/ha, 10 EUR/ha ja 25 EUR/ha (vt eespool punkt 50) vastav rendihind asjaomastel perioodidel oli kooskõlas sellise turuhinnaga.
- 53 Vastupidi menetlusedokumentides ja kohtuistungil esitatud kinnitustele ei ole komisjon suutnud tõendada, et kõnealustesse hinnavahemikesse kuuluvate summade aritmeetiline keskmine on turuhindade kindlaksmääramiseks kõige tüüpilisem väärtus ja sobivaim arvutusmeetod ning et selle

keskmise kasutamine oli vajalik, et tasakaalustada mitme aasta jooksul saadud tulemusi ja muuta need usaldusväärsemaks, et vältida selle hinna alahindamist või võtta arvesse kõnealuste maatükkide keskmist kvaliteeti.

- 54 Nagu on märgitud vaidlustatud otsuse punktides 28 ja 30, annab Uus Maa aruanne tunnistust rendilepingu esemeks olevate maatükkide ekspertiisist ning põhineb meetodil, mis seisneb nende võrdlemises muude sarnaste omadustega kinnistutega. See võrdlev meetod, nagu on märgitud selle aruande leheküljel 106, on üldlevinud praktika turuhinna hindamiseks ja võimaldab saada kõige tõepärasema turuhinna. Kõnealused hinnavaheemikud väljendavad põllumaade turu rendisummasid, mis, nagu kõne all olevad maatükid, on keskmise kvaliteediga ja mis asuvad Tartu maakonnas (vt eespool punkt 50). Kui ei ole vastupidiseid tõendeid, võib seega asuda seisukohale, et need hinnavaheemikud annavad kõige usaldusväärsemad ja sobivamad hinnangud kõnealuste maatükkide turu rendihinna kohta, mida komisjon vaidlustatud otsuse punktis 133 tunnistas, märkides, et „Uus Maa aruanne kujutab endast usutavat, kuigi konservatiivset hinnangut Tartu maakonna rendihindade kohta aastatel 2000–2014“.
- 55 Seega, arvestades asjaolu, et kõnealused hinnavaheemikud võtavad esiteks arvesse asjaomaste maatükkide keskmist kvaliteeti ja teiseks on need juba tasakaalustamise tulemus, kuna need puudutavad nelja-aastaseid ajavaheemikke ning sisaldavad seega üksnes koondandmeid, ei ole tõendatud, et nimetatud hinnavaheemike aritmeetilise keskmise kasutamine annab usaldusväärsemaid tulemusi ja viib hinnani, mis on kõige lähedasem turuhinnale. Vastupidi, selline aritmeetilise keskmise kasutamine võib tuua kaasa ebatäpseid tulemusi ja turuhinna olulist ülehindamist.
- 56 Samadel põhjustel ei saa Uus Maa aruande suur veamarginaal – mis on märgitud selle aruande leheküljel 107 ja ära toodud vaidlustatud otsuse punktis 38, mille kohaselt tegelik turul küsitav rent võib selles aruandes osutatust erineda  $\pm 20\%$  – samuti õigustada selle aritmeetilise keskmise kasutamist, mida komisjon ei ole ei vaidlustatud otsuses ega kohtumenetluses väitnud. Nimelt ei nähtu rendisumma kooskõla turuhinnaga käsitleva analüüsi ühestki elemendist, mis on esitatud vaidlustatud otsuse punktides 131–140 ja 154–157, et komisjon oleks seda suurt veamarginaali arvestanud, vaatamata selle ulatusele ja selle võimalikule mõjule tema hinnangule. Nagu väidab hageja, ei ole välistatud, et ka selline rendihind, mis on Uus Maa aruande hinnavaheemiku kõige madalamast hinnast 20% madalam, võib kujutada endast turuhinda.
- 57 Aritmeetilise keskmise kasutamine ei võimalda ka lahendada probleemi, mis on seotud asjaoluga, et Uus Maa aruande hinnavaheemikud on eriti laiad, nagu hageja õigesti väidab. Nimelt on ühe hinnavaheemiku miinimum- ja maksimummäärade vaheline erinevus aastatel 2000–2004 ja aastatel 2005–2009 vastavalt 67% ja 100%. Mis puudutab aastaid 2010–2014, mille kohta Uus Maa aruandes on erinevad hinnavaheemikud (vt eespool punkt 50), siis see erinevus on hinnavaheemiku kohta vastavalt ligikaudu 67% ja 140%. Sellest tuleneb, et nende hinnavaheemike aritmeetilise keskmise kasutamine toob paratamatult kaasa märkimisväärsed ebatäpsusi või turuhinna olulist ülehindamist.
- 58 Komisjon küll täpsustas kohtuistungil vaidlustatud otsuse punktile 156 viidates, et ta kasutas aastate 2010–2014 kohta Eesti Statistikaameti andmeid, et võtta arvesse Uus Maa aruandes esitatud lai hinnavaheemikke; see täpsustus kanti kohtuistungi protokollis. Kuid lisaks asjaolule, et see näib olevat nii üksnes selles punktis eelise suuruse kindlaksmääramisel, mitte aga vaidlustatud otsuse punktis 136 eelise olemasolu tuvastamisel, mille raames ta võrdles hageja tasutud rendisummasid nendesse hinnavaheemikesse jäävate keskmiste summadega, ei püüdnud ta seega lahendada eriti laiade hinnavaheemike probleemi aastatel 2000–2004 ja 2005–2009.
- 59 Sellest tuleneb, et komisjon ei ole tõendanud, et Uus Maa aruandes esitatud hinnavaheemike aritmeetilised keskmised, millele ta tugines, võisid määrata kindlaks turuhinnale kõige lähedasema hinna ega võtnud piisavalt arvesse veamarginaali ja selle aruande eriti lai hinnavaheemikke. Vastupidi, arvestades eespool esitatud kaalutlusi, pidi selline lähenemisviis tingimata viima hinna ülehindamiseni.
- 60 Teisena, mis puudutab rendilepingu sõlmimise aja konteksti, siis on Uus Maa aruande leheküljel 101 märgitud, et enne Eesti Vabariigi ühinemist liiduga 2004. aastal „oli haritava maa rendilepinguid vähe“, „[m]aa rentimine ei olnud eriti kombeks, rendilepinguid sõlmiti harva“, „[s]elleks, et maa sööti ei läheks[,] anti maa tasuta kasutada“ ja „[m]aa väärtus oli madal ning ka rendihind oli väga madal ja

rendilepinguid sõlmiti vaid suuremate maaomanikega“ (vt samuti vaidlustatud otsuse punkt 31). Nagu väidab hageja, ei võtnud komisjon neid asjaolusid oma uurimise käigus arvesse.

- 61 Kuid arvestades rendilepingu sõlmimise hetke konteksti, ei saa välistada, et 2000. aastal oli rendihind 0,20 EUR/ha, nagu selles lepingus sätestatud (vt eespool punkt 4), kooskõlas tavapäraste turutingimustega. See on veelgi enam nii, kuna selle lepingu eesmärk – nagu nähtub Uus Maa aruande leheküljelt 106 ja võttes arvesse selles sätestatud ulatuslikke lisakohustusi eelkõige maaparanduse ja mulla kvaliteedi parandamise valdkonnas (vt eespool punkt 4) – oli säilitada maa sihipärane kasutus ja viljakus.
- 62 Samuti nähtub Uus Maa aruandest, nagu on märgitud vaidlustatud otsuse punktis 31, et aastatel 2000–2004, kui rendileping sõlmiti (vt eespool punkt 3), olid rendilepingud üsna üldsõnalised ega sisaldanud rendi suurendamise tingimust. See näitab, et nimetatud lepingu sõlmimise hetkel ei oleks normaalse konkurentsi tingimustes tegutsev eraettevõtja, kelle käitumine on nende asjaolude seas, mida komisjon pidi abi olemasolu tuvastamiseks arvesse võtma (vt selle kohta 10. detsembri 2020. aasta kohtuotsus *Comune di Milano vs. komisjon*, C-160/19 P, EU:C:2020:1012, punkt 109 ja seal viidatud kohtupraktika), sarnases olukorras tingimata nõudnud lepingutingimust, mis näeks ette rendihinna automaatset ja ühepoolset suurendamist.
- 63 Seega, mis puudutab rendilepingut, siis ei ole komisjon vaidlustatud otsuses hinnanud, kas lepingus oli selline säte ette nähtud. Ta ei hinnanud ka lepingu hilisemaid muudatusi, vaid piirdus vaidlustatud otsuse punktis 27 märkusega, et „renti muudeti kolmel korral“. Seega ei ole ta tõendanud, et Eesti riigil oli selle lepingu algse versiooni ja hilisemate muudatustega versioonide alusel võimalik igal aastal automaatselt või ühepoolset renti suurendada, et kohandada seda vastavalt turuhinnale.
- 64 Kui aga sellist lepingulist võimalust ei olnud, ei saanud komisjon piirduda sellega, et ta võrdles hageja poolt vaidlusaluse rendileandmise alusel tasutud renti turuhinnaga kogu perioodi 2000–2017 kohta, vaid ta pidi analüüsima, kas rendilepingu sõlmimise hetkel 2000. aastal (vt eespool punkt 3) ja selle iga muutmise korral 2005., 2007. ja 2009. aastal (vt eespool punkt 5) oli rendihind madalam sellest, mis oleks hagejale kehtinud tavapärastel turutingimustel. Sellest tuleneb, et komisjon ei saanud ka sel põhjusel piirduda nende summade aritmeetilise keskmisega, mis toodi välja Uus Maa aruandes esitatud hinnavahekes, mida väljendati nelja-aastase perioodi kaupa ja mis ei võimaldanud kindlaks määrata turuhinda konkreetsel aastal. Lisaks, kuigi ta märkis vaidlustatud otsuse punktides 135 ja 136 õigesti, et renti tõsteti vastavalt 14. jaanuaril 2005, 21. märtsil 2007 ja 12. mail 2009, jättis ta arvesse võtmata asjaolu, et need hinnatõusud jõustusid tagasiulatuvalt vastavalt 1. jaanuaril 2005, 1. jaanuaril 2007 ja 1. jaanuaril 2009 (vt eespool punkt 5).
- 65 Kolmandana märkis komisjon kõnealuse maa suuruse ja kasutamise kohta, et rendilepingus ei olnud täpsustatud, et maa teatud osad ei ole põllumajanduseks sobivad (vaidlustatud otsuse punkt 157). Ta leidis, et mittepõllumaad võis muul viisil kasutada, et on raske leida usaldusväärseid näitajaid metsamaa, rohumaa ja muu maa rendituru hinna kohta ning et järelikult tuleb arvutamisel aluseks võtta hektarite arv, mille kohta esitati liidule põllumajandustoetuse taotlused, mis moodustasid aastatel 2004–2018 asjaomasest maast 95–97% (vaidlustatud otsuse punkt 158).
- 66 Selles osas sisaldab Uus Maa aruanne esiteks selle lehekülgedel 9 ja 10 tabelit rendilepingu muudatustest, sealhulgas asjaomase maa pindala kohta, ning teiseks lehekülgedel 12–99 üksikasjalikku kirjeldust rendilepingu esemeks oleva iga kinnistu ja maatüki kohta, millest nähtub eelkõige nende pindala, jaotumine vastavalt nende kvaliteedile, nende kasutusvõimalused, omadused, viljakus, piirangud ja juurdepääsvõimalused. See tabel ja üksikasjalik kirjeldus olid mõeldud selleks, et määrata kindlaks turuhinnale kõige lähedasem rendihind vastavalt asjaomaste maatükkide suurusele ja eripärale.
- 67 Nii võimaldas see hagejal hagiavalduse lisas A.22.12 esitatud tabelis välja arvutada põllumaa täpne osakaal, mis, nagu ta õigesti väidab, oli 2833,596 ha suuruse pindalaga, mis vastab ligikaudu 83%-le kõnealustest maatükkidest.
- 68 Ülejäänud osa puhul nendest maatükkidest võimaldas see arvutada looduslike rohumaa, metsamaa, õuemaade, haritavate maade, veealuste maade või muude maade täpsed pindalad ning hinnata neid Uus Maa aruande info põhjal, mis käsitleb rendituru arengut Tartu maakonnas. Niisiis oleks komisjon pidanud arvesse võtma asjaolu, mis on esitatud selle aruande leheküljel 101, et „muu

maa“ eest, mis koosnes turbamaadest, poldrimaadest ja luhtadest, ei makstud midagi aastatel 2000–2004 ja 2005–2009 ning et alles aastatel 2010–2014 oli muule maale tekkinud renditurg, mille rendihind oli märgatavalt madalam põllumaa omast ja ulatus *ca* 10 euronit hektari kohta. Ta oleks samuti pidanud arvesse võtma seda – nagu on märgitud viidatud aruande leheküljel 102, tuginedes Eesti Statistikaameti andmetele –, et 2013. aastal oli „reegline [...] põllumaa hind püsirohumaa omast kõrgem“. Lisaks võimaldas samas aruandes käsitletud maatükkide üksikasjalik kirjeldus võtta arvesse, et väikeste maatükkide eest maksti aastatel 2005–2009 madalamat renti (kõnealuse aruande lk 101).

- 69 Seevastu ei võtnud komisjon kõnealuste maatükkide suuruse ja kasutusotstarbe kindlaksmääramisel arvesse Uus Maa aruandest pärit asjasse puutuvat teavet, ehkki suur osa komisjoni hinnangust sellele, kas hageja poolt vaidlusaluse rendileandmise raames tasutud rent oli kogu ajavahemikul 2000–2017 kooskõlas turuhindadega, tugines sellele aruandele (vt vaidlustatud otsuse punktid 131–136, 154–156; vt samuti eespool punkt 44), ning hageja viitas haldusmenetluses otsesõnu sellele aruandele, et tõendada, et 16,7% kõnealustest maatükkidest ei ole põllumajanduslikuks tootmiseks kasutatav (vaidlustatud otsuse punkt 84). Arvestades selle aruande tähtsust, et määrata kindlaks kõnealuste maatükkide suurust ja eripära, siis ei olnud komisjon vabastatud selle teabe tõendusliku väärtuse hindamisest (vt selle kohta ja analoogia alusel 16. septembri 2004. aasta kohtuotsus *Valmont vs. komisjon*, T-274/01, EU:T:2004:266, punkt 53) ja selle arvesse võtmisest oma uurimise käigus. Seega ei saanud ta piirduda keskmise hinna kasutamisega kõigi maatükkide ja nende eripärade puhul, nagu ta näib arvavat. Komisjon ei saanud ka piirduda selle teabe kasutamisega, mis tuleneb põllumajandustoetustest, mille arvutamise meetodit ega andmise tingimusi ta ei täpsustanud. Seega, kuna ta ei võtnud arvesse kõnealuste maatükkide eripära ja asjaolu, et põllumaa moodustas vaid 83% nendest maatükkidest, hindas ta tingimata üle nende maatükkide turuhinda.
- 70 Neljandana tugines komisjon Eesti Statistikaameti andmetele, et määrata kindlaks turuhind aastatel 2015–2017 (vt vaidlustatud otsuse punktid 137–139) ja tema enda sõnul ka aastatel 2010–2014, et parandada „Uus Maa aruandes sisalduvate summade suurt vahemikku“ (vt eespool punkt 58).
- 71 Sellega seoses tuleb rõhutada, nagu möönab ka komisjon ise, et Eesti Statistikaameti andmed ei ole maa rendihinnale antud eksperthinnangu tulemus, vaid kujutavad endast põllumajandusmaa rendi keskmist hinda, mis ei võta arvesse kõnealuse maa eripärasid (vaidlustatud otsuse punkt 133).
- 72 Kuna aga puuduvad sellised hinnavaheemikud, nagu on märgitud Uus Maa aruandes, siis ei ole eelkõige võimalik teada saada kõige madalamat turuhinda ja kontrollida, kas hageja poolt vaidlusaluse rendileandmise raames makstud rendihind sellest erineb. Samuti ei ole võimalik võrrelda seda renti Tartu maakonna turuhinnaga aastatel 2010–2012 ja 2017, kuna nende aastate kohta on andmeid ainult kogu Eesti kohta (vt vaidlustatud otsuse punkt 39). Sellele lisanduvad ebatäpsused, mis on seotud asjaoluga, et aastate 2015–2017 kohta võrdles komisjon vaidlustatud otsuse punktides 137–139 seda renti üksnes põllumajandusmaa ja põllumaa keskmiste rendihindadega, võtmata arvesse seda – nagu nähtub nimetatud aruande üksikasjalikust kirjeldusest (vt samuti eespool punktid 66–69) –, et üks osa kõnealustest maadest koosnes rohumaadest, mille kohta Eesti Statistikaameti andmed näitasid üldiselt väiksemaid summasid (vt vaidlustatud otsuse punkt 39).
- 73 Sellest järeldub, et komisjon ei ole tõendanud, et Eesti Statistikaameti andmed, millele ta tugines, võimaldasid arvutada turuväärtusele võimalikult lähedase hinna ja tõendada, et hageja maksis aastatel 2010–2014 ja 2015–2017 vaidlusaluse rendileandmise raames sellest hinnast madalamat renti.
- 74 Isegi kui komisjonil ei olnud paremat teavet, nagu ta näib väitvat, ei saanud ta oma järelduste põhjendamiseks piirduda Eesti Statistikaameti andmetele tuginemisega.
- 75 Vastavalt komisjoni kesksele vastutusele ja ainuvastutusele tagada liidu kohtu kontrollile allutatult ELTL artikli 107 järgimine ja ELTL artikli 108 rakendamine, peab ta kontrollima eelkõige seda – kasutades olenevalt olukorrast ekspertide abi –, kas riiklik meede toob kaasa eelise, mis ei vasta tavapärastele turutingimustele (vt selle kohta 16. septembri 2004. aasta kohtuotsus *Valmont vs. komisjon*, T-274/01, EU:T:2004:266, punkt 72 ja seal viidatud kohtupraktika; 9. detsembri 2015. aasta kohtuotsus *Kreeka ja Ellinikos Chrysos vs. komisjon*, T-233/11 ja T-262/11, EU:T:2015:948, punkt 91, ja 16. märtsi 2016. aasta kohtuotsus *Frucona Košice vs. komisjon*, T-103/14, EU:T:2016:152, punktid 164–179). Käesolevas asjas ei kasutanud komisjon ekspertide abi ega küsinud Eesti

ametiasutustelt täiendavat teavet ajavahemike kohta, mille osas Uus Maa aruanne ei saanud tema arvates olla ainus võrdlusbaas.

- 76 Lisaks tuleb meenutada, et arvestades hageja ja nende ametiasutuste detailset vaidlustust, on komisjoni kohustus tõendada ELTL artikli 107 lõike 1 tähenduses „riigiabi“ olemasolu ja seega ka tõendada, et on täidetud tingimus, et abisaajad on saanud eelise (vt 4. märtsi 2021. aasta kohtuotsus komisjon vs. Fútbol Club Barcelona, C-362/19 P, EU:C:2021:169, punkt 62 ja seal viidatud kohtupraktika). Isegi kui oletada, et komisjonil oli tegu liikmesriigiga, kes oma koostöökohustust rikkudes jättis esitamata kogu teabe, mida komisjon oli teda kohustanud edastama, peab ta oma otsustes tuginema teatud usaldusväärsuse ja sidususe astmega tõenditele, mis annavad piisava aluse järeldada, et ettevõtja sai riigiabi näol eelise, ja mis seega toetavad järeldusi, millele ta jõudis. Nimelt, kuna kõnealuse abi abisaajalt tagasinõudmise eesmärk on kõrvaldada konkurentsimoonus, mille põhjustas teatav konkurentsieelis, ning taastada selle abi maksmisele eelnenud olukord, siis ei saa komisjon eeldada, et ettevõtja sai riigiabi näol eelise, tuginedes selleks pelgalt negatiivsele eeldusele, mis põhineb teabe puudumisel, mis võimaldaks vastupidist järeldust teha, kui ei esine teisi tõendeid, mis positiivselt kinnitavad sellise eelise olemasolu (vt selle kohta 26. märtsi 2020. aasta kohtuotsus Larko vs. komisjon, C-244/18 P, EU:C:2020:238, punktid 69 ja 70 ning seal viidatud kohtupraktika). Komisjon ei saa seega Eesti Statistikaameti andmete ebatäpsusi õigustada üksnes sellega, et hageja ja Eesti ametiasutused ei ole tõendanud, et kõnealusel maal oli Eesti keskmise põllumajandusmaaga võrreldes madalam väärtus.
- 77 Viiendana tuleb meenutada, et Eesti ametiasutused ei esitanud haldusmenetluses mitte ainult Uus Maa aruande ja Eesti Statistikaameti andmed, vaid 2. oktoobri 2014. aasta kirjaga ka Pindi Kinnisvara analüüsi, mida vaidlustatud otsuses siiski ei mainita.
- 78 Vastavalt Pindi Kinnisvara analüüsile, mis pärines 12. aprillist 2013 ja koosnes vaid ühest leheküljest, olid sel kuupäeval Tartu maakonna rendihinnad peamiselt vahemikus 30–50 EUR/ha olemasolevate lepingute puhul, 50–100 EUR/ha uute või pikendatud lepingute puhul ning need võisid olla kõrgemad kui 100 EUR/ha logistiliselt heas asendis ja tihedama konkurentsiga piirkonnas asuvate maatükkide puhul. Need arvandmed langevad kokku Uus Maa aruande omadega aastate 2010–2014 kohta vastavalt hinnavahemikele, mis olid 25–60 EUR/ha ja 30–50 EUR/ha (vt eespool punkt 50), ja Eesti Statistikaameti andmetega, mille kohaselt põllumajandusmaa keskmine rent oli 2013. aastal selles maakonnas 50 EUR/ha (vt vaidlustatud otsuse punkt 39).
- 79 Nagu hageja aga õigesti väidab, jättis komisjon vaidlustatud otsuses arvesse võtmata Pindi Kinnisvara analüüsi. Kostja vastuses kinnitas komisjon, et tegemist on „tagantjärele tehtud ekspertiisi[ga], mida ei esitatud komisjonile haldusmenetluse käigus“. Alles vasturepliigis tunnistas komisjon, et Eesti ametiasutused esitasid talle selle analüüsi haldusmenetluses, väites samas, et selle suhtes ei ole vaja seisukohta võtta, kuna „Eesti ametiasutuste poolt tagasivõetuks ja asendatuks Uus Maa aruandega“. Kohtuistungil täpsustas komisjon vastuseks Üldkohtu suulisele küsimusele, viidates vasturepliigi 6. joonealusele märkusele, et Eesti ametiasutuste 7. oktoobri 2015. aasta kirja ja nende asutustega toimunud hilisema kirjavahetuse tõttu pidas ta seda analüüsi tagasivõetuks. Seega ei kuulunud see analüüs vaidlustatud otsuse vastuvõtmise ajal enam haldustoimikusse. Tema kinnitused kanti kohtuistungi protokollis (vt samuti eespool punkt 32).
- 80 Sellega seoses tuleb märkida, et 7. septembri 2015. aasta kirjas viitenumbriga agri.ddg4.i.2(2015)4096993 palus komisjon Eesti ametiasutustel muu hulgas esitada sõltumatu eksperdi hinnangu kõnealuse maaga võrreldavate maatükkide rendihindade kohta. Need ametiasutused vastasid sellele nõudele 7. oktoobri 2015. aasta kirjas, mille asjasse puutuv osa, mis on esitatud vasturepliigi 6. joonealuses märkuses, on järgmine: „märgime, et kummutamaks igasuguseid kahtlusi eksperdi suhtes, oleme sõltumatu eksperdi leidmiseks kuulutanud hanke, viitenumber 167431[,] ja pärast hankelepingu sõlmimist ning täitmist saame Teile tõenäoliselt esitada küsitud ekspertiisi.“ Eesti Vabariik esitas komisjonile 16. detsembri 2015. aasta kirjaga Uus Maa aruande. Selle kirjaga kaasnes järgmine kommentaar, mis on esitatud vasturepliigi 6. joonealuses märkuses: „Käesolevaga esitame Teie kirja agri.ddg4.i.2(2015)4096993 punktis 5 küsitud eksperthinnangu.“
- 81 Sellest tuleneb, et ei Eesti ametiasutuste 7. oktoobri 2015. aasta kirjas ega samade asutuste 16. detsembri 2015. aasta kirjas ei ole mainitud Pindi Kinnisvara analüüsi, vaid selles üksnes vastatakse komisjoni 7. septembri 2015. aasta palvele esitada sõltumatu eksperdi hinnang sellise maa rendihindade



kohta, mis on võrreldav hageja kasutatavate maatükkidega, ning sellele palvele vastati Uus Maa aruande esitamisega. Vastupidi komisjoni väidetele ei saa nendest kirjadest järeldada, et need ametiasutused võtsid selle analüüsi tagasi, vaid üksnes seda, et analüüsi täiendati viidatud aruandega.

82 Järelikult, isegi kui komisjon tugines oma hinnangus Uus Maa aruandele põhjusel, et Pindi Kinnisvara analüüsi oli tellinud hageja, oli see analüüs vaidlustatud otsuse vastuvõtmise ajal siiski komisjoni käsutuses. Neil asjaoludel ei olnud komisjon vabastatud viidatud analüüsi tõendusväärtuse hindamisest ja olenevalt olukorrast sellega arvestamisest oma hinnangu raames (vt selle kohta ja analoogia alusel 16. septembri 2004. aasta kohtuotsus Valmont vs. komisjon, T-274/01, EU:T:2004:266, punkt 53).

83 Lisaks tuleb meenutada, et komisjon on EL toimimise lepingu riigiabi puudutavate põhireeglite nõuetekohase kohaldamise huvides kohustatud viima vaatlusaluste meetmete uurimise läbi hoolikalt ja erapooletult, et tal oleks lõpliku otsuse tegemisel selleks võimalikult täielikud ja usaldusväärsed tõendid (2. septembri 2010. aasta kohtuotsus komisjon vs. Scott, C-290/07 P, EU:C:2010:480, punkt 90, ja 26. märtsi 2020. aasta kohtuotsus Larko vs. komisjon, C-244/18 P, EU:C:2020:238, punkt 67). Eelkõige on ta kohustatud hoolikalt ja erapooletult uurima kõiki talle esitatud olulisi asjaolusid. Arvestades seda hoolsuskohustust – mis nimetatud kohtupraktika kohaselt on vajalik eeldus selleks, et liidu kohus saaks kontrollida, kas faktilised ja õiguslikud asjaolud, millest sõltub kaalutusõiguse teostamine, olid olemas (vt selle kohta 21. novembri 1991. aasta kohtuotsus Technische Universität München, C-269/90, EU:C:1991:438, punkt 14; 20. septembri 2007. aasta kohtuotsus Fachvereinigung Mineralfaserindustrie vs. komisjon, T-375/03, ei avaldata, EU:T:2007:293, punkt 90, ja 16. septembri 2013. aasta kohtuotsus ATC jt vs. komisjon, T-333/10, EU:T:2013:451, punkt 84) –, ei saanud komisjon jätta oma hinnangus arvesse võtmata Pindi Kinnisvara analüüsi, mille olulisust meenutati eespool punktis 78.

84 Kõike eeltoodut arvesse võttes tuleb järeldada, et rendisumma turuhinnaga võrdlemisel ja eelise arvutamise raames ei võtnud komisjon piisavalt arvesse eeskätt Uus Maa aruandes esitatud hinnavahemiku miinimumsummasid ja nende veamäära, rendilepingu sõlmimise ajal valitsenud konteksti, sealhulgas asjaolu, et algul ei olnud ette nähtud rendihinna tõstmist, selles aruandes toodud andmeid kõnealuste maatükkide suuruse ja kasutusotstarbe kohta ning Eesti Statistikaameti andmete ebatäpsusi. Lisaks tegi komisjon selles kontekstis vea, kui ta jättis arvesse võtmata Eesti ametiasutuste poolt haldusmenetluse käigus esitatud Pindi Kinnisvara analüüsi.

85 Järelikult on uurimise käigus, mis puudutas puhtalt rendisumma vastavust turutingimustele (vaidlustatud otsuse punktid 132–140), ning hinnangu selle osa puhul, mis puudutas seda summat ja kõnealuse maa pindalaga seotud eelise suurust (vaidlustatud otsuse punktid 154–159), tehtud ilmne hindamisviga ja rikutud komisjonil lasuvat hoolsuskohustust.

### ***Täiendavate lepinguliste kohustuste arvessevõtmine***

86 Tuleb meenutada, et rendileping nägi lisaks rendile ette ka täiendavad lepingulised kohustused, mis puudutasid esiteks iga-aastaseid investeeringuid maaparandussüsteemidesse, teiseks maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks tehtavaid kulutusi, sealhulgas kulutusi taimekaitsevahenditele, mineraal- ja orgaanilistele väetistele, lupjamisele ning teepervede hooldusele, ja kolmandaks kõiki tasumisele kuuluvaid makse (vt eespool punkt 4; vt samuti vaidlustatud otsuse punkt 141).

87 Vaidlustatud otsuses nõustus komisjon Eesti riigi tuluna arvesse võtma üksnes poolt iga-aastastest investeeringutest maaparandussüsteemidesse ja iga-aastaseid maamaksu summasid, mille hageja tasus (vt vaidlustatud otsuse punktid 147 ja 165).

88 Mis puudutab iga-aastaseid investeeringuid maaparandussüsteemidesse, siis leidis komisjon sisuliselt esiteks, et Eesti riik oli vabastatud teatud korrashoiukuludest, mida ta oleks pidanud kandma maa omanikuna. Teiseks, arvestades 25 aastaks sõlmitud rendilepingu kestust, sai ka hageja maakasutajana kasu nendest investeeringutest, mis aitasid kaasa maa paremale kasutamisele ja mille keskmist summat 91 163 eurot aastas ei olnud riik nõudnud ega peale sundinud (vaidlustatud otsuse punktid 143, 144 ja 162). Mis puudutab maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks tehtud kulutusi, mis ulatusid ligikaudu 255 444 euroni, siis järeldas komisjon, et need kulud olid hageja kui rentniku huvides (vaidlustatud otsuse punktid 145 ja 163). Mis puudutab makse, siis leidis ta, et hageja oli



maksnud Eesti riigi kui maa omaniku nimel makse, mistõttu ei olnud riigil selles osas kulusid (vaidlustatud otsuse punktid 146 ja 164).

- 89 Neid kaalutlusi arvestades järeldas komisjon vaidlustatud otsuse punktis 147, et isegi kui renti suurendada maaparandussüsteemidesse tehtud investeeringutest poole võrra ja hageja tasutud maksude võrra, jääb Eesti riigi renditulu aastatel 2000–2017 turuhinnast väiksemaks.
- 90 Esimesena tuleb märkida, et komisjon ei tuginenud oma analüüsis täiendavate lepinguliste kohustuste kohta ühelegi välisele ekspertisile, erinevalt tema analüüsist rendihinna vastavuse kohta turuhinnale (vt vaidlustatud otsuse punktid 131–136 ja 154–156; vt samuti eespool punktid 43–46). Eelkõige ei viidanud ta ei Pindi Kinnisvara analüüsile ega Uus Maa aruandele, mille Eesti ametiasutused talle haldusmenetluse käigus olid esitanud (vt eespool punkt 77).
- 91 Esiteks, mis puudutab Pindi Kinnisvara analüüsi, siis on seal märgitud, et põllumajandusmaa kasutamiseks sõlmitud rendilepingutes ei ole tavapärane kohustada rentnikku tegema sihtotstarbelisi investeeringuid, nii et selline ülemäärane lepinguline kohustus mõjutab netorendimäära pöördvõrdeliselt lepingujärgse kohustuse suurusega renditava maa pindalaühiku kohta.
- 92 Teiseks, mis puudutab Uus Maa aruannet, siis selle leheküljel 106 on märgitud, et selle eesmärk on eelkõige „selgitada välja, kas põllumaade rendilepingutes on tavapärane lisada rentnikele kohustusi maaparandussüsteemide ehitamiseks ja korrashoiuks ning erinevateks väetamisteks“. Nii sisaldab see aruanne samal leheküljel hinnangut rendilepingutes esinevatele tavapärastele täiendavatele kohustustele ja võrdleb neid rendilepingu kohustustega; selle hindamise tulemused on esitatud vaidlustatud otsuse punktides 34–37, ilma et komisjon oleks neid arvestanud nimetatud lepingus sisalduvate täiendavate kohustuste hindamisel, nagu see on välja toodud vaidlustatud otsuse punktides 143–146 ja 161–164.
- 93 Uus Maa aruande sellest hindamisest nähtub, et 2000. aastate alguses olid rendilepingud pigem algelised ja üldsõnalised ning neis ei kehtestatud rentnikele konkreetseid kohustusi (vt samuti vaidlustatud otsuse punkt 34). Hiljem, peamiselt alates 2005. aastast oli nendesse lepingutesse lisatud kohustus tasuda maamaksu ja muid rendiga seotud makse, peamiselt tulumaksu. Maaparandussüsteemide ja teepervede hooldus oli nendesse lepingutesse lisatud rentniku kohustusena (vt samuti vaidlustatud otsuse punkt 35). Selle hinnangu kohaselt on maaparandussüsteemide rajamine või asendamine investeering omaniku varasse, mis kujutab endast märkimisväärset kulu lisaks rendi tasumisele. Põllumajandusmaade rendileandmise arenguga hakati alates 2010. ja 2011. aastast kõnealustesse lepingutesse lisama tingimusi maa sihtotstarbelise kasutamise ja agronoomiliselt hoolsa maakasutuse kohta (vt samuti selle otsuse punkt 36).
- 94 Rendilepingu kohta on Uus Maa aruandes märgitud, et rendilepingutesse ei olnud tavaks lisada selliseid kohustusi nagu hagejale seatud kohustused, eelkõige rahaliselt mõõdetaval kujul. Ka vaidlusaluse rendileandmise kestus ja renditud hektarite arv ei olnud tavapärased. Sellest tulenevalt oli eriti oluline säilitada maa kasutusotstarve ning mullaviljakus, märkides samas, et lepingu teatud tingimused piiravad hageja vabadust valida põllukultuure, mida ta kasvatada saab (vt samuti vaidlustatud otsuse punkt 37).
- 95 Ent komisjon jättis arvesse võtmata Pindi Kinnisvara analüüsist ja Uus Maa aruandest pärineva asjakohase teabe ning seda hoolimata asjaolust, et vaidlustatud otsuse vastuvõtmise ajal oli see tema käsutuses ja et see teave puudutas täiendavate lepinguliste kohustuste väärtuse kindlaksmääramist. Kuna ta ei olnud vastavalt eespool punktides 82 ja 83 viidatud kohtupraktikale vabastatud selle teabe tõendusliku väärtuse hindamisest ning selle hoolikast ja erapooletust uurimisest, on hageja põhjendatult väitnud, et komisjon võttis eksperdiarvamusi arvesse üksnes valikuliselt.
- 96 Täpsemalt jättis komisjon eelise arvutamisel tõsisemalt analüüsimata hageja tehtud investeeringute väärtuse ja nende osa kogu rendihinnast, arvestades asjakohast teavet, mis tulenes Pindi Kinnisvara analüüsist ja Uus Maa aruandest. Selles kontekstis ei võtnud ta piisavalt arvesse investeeringut maaparandussüsteemidesse, mille osas on selles aruandes märgitud esiteks, et tegemist on investeeringuga omaniku varasse, ja teiseks, et see tekitab rentnikule märkimisväärsed kulutusi, mis lisanduvad rendi maksmisele (vt eespool punkt 93).

- 97 Teisena ei tugine vaidlustatud otsuse punktides 144 ja 162 sisalduv järeldus, mille kohaselt tuleb pool maaparandussüsteemidesse tehtud investeeringute väärtusest lisada riigi renditulule, ühelgi sõnaselgel ja kontrollitaval arvutusel, vaid näib põhinevat komisjoni ebamäärasel hinnangul. Nimelt osas, milles komisjon leidis, et need investeeringud ületasid lepingulisi või seadusest tulenevaid nõudeid (vaidlustatud otsuse punktid 143 ja 144), jättis ta mainimata, milline osa oli nende nõuetega kooskõlas ja milline osa neid nõudeid ületas. Samuti ei saanud ta arvesse võtta asjaolu, et ka hageja sai nendest investeeringutest kasu, kuna rendileping oli sõlmitud 25 aastaks (vaidlustatud otsuse punkt 144), ilma et ta oleks viidanud perioodile, mis ületas perioodi, mille osas nende investeeringutega võis nõustuda.
- 98 Järelikult ei olnud komisjoni hinnangus võimalik piisava täpsusega esitada vaidlusaluste täiendavate lepinguliste kohustuste väärtust (vt selle kohta ja analoogia alusel 9. detsembri 2015. aasta kohtuotsus *Kreeka ja Ellinikos Chrysos vs. komisjon*, T-233/11 ja T-262/11, EU:T:2015:948, punkt 131 et seal viidatud kohtupraktika), ning seetõttu ei võimaldanud see hinnang kindlaks määrata turuhinnale kõige lähedasemat hinda, nagu on nõutud eespool punktis 48 viidatud kohtupraktikas.
- 99 Lisaks ei tõenda asjaolu, et hageja tegi suuremaid investeeringuid kui need, mis on nõutud rendilepingu või seadusega, iseenesest, et need investeeringud ei toonud kasu kõnealuse maa omaniku varale. Vastupidi, kuna see leping näeb otsesõnu ette täiendavate lepinguliste kohustuste minimaalsed summad (vt eespool punkt 4), siis võivad neid minimaalseid nõudeid ületavad investeeringud samuti olla rendileandja ehk Eesti riigi huvides.
- 100 Kolmandana ei uurinud komisjon täiendavate kohustuste arvessevõtmist käsitleva analüüsi raames (vaidlustatud otsuse punktid 141–147), kas eraettevõtja, kes tegutseb tavapärastes konkurentsitingimustes ja on Eesti riigiga võimalikult sarnases olukorras, oleks kehtestanud kõnealused täiendavad lepingulised kohustused. Ent vastavalt eespool punktis 62 viidatud kohtupraktikale oli komisjon, kellel lasub tõendamiskoormis, kohustatud sellise uurimise läbi viima, nagu see oli sarnastes asjades, eelkõige nendes, milles tehti 28. veebruari 2012. aasta kohtuotsus *Land Burgenland vs. komisjon* (T-268/08 ja T-281/08, EU:T:2012:90), 28. veebruari 2012. aasta kohtuotsus *Grazer Wechselseitige Versicherung vs. komisjon* (T-282/08, ei avaldata, EU:T:2012:91, punkt 126) ja 22. mai 2019. aasta kohtuotsus *Real Madrid Club de Fútbol vs. komisjon* (T-791/16, EU:T:2019:346), milles komisjon analüüsis, kas eraettevõtja oleks käitunud nii nagu kõnealune liikmesriik.
- 101 Kuna eraettevõtja taotleb tasuvust pikas perspektiivis (vt selle kohta 12. detsembri 2000. aasta kohtuotsus *Alitalia vs. komisjon*, T-296/97, EU:T:2000:289, punkt 84, ja 13. detsembri 2018. aasta kohtuotsus *Ryanair ja Airport Marketing Services vs. komisjon*, T-165/16, EU:T:2018:952, punkt 249 ning seal viidatud kohtupraktika) ja kuna Uus Maa aruandest tuleneb esiteks, et rendilepingu sõlmimise hetkel anti maa üldiselt tasuta kasutamiseks, et see sööti ei läheks (vt eespool punkt 60), ja teiseks, et rendilepingu eesmärk oli säilitada maade sihtotstarbelist kasutamist ja mullaviljakust (vt eespool punkt 94), siis ei saa välistada, et selline ettevõtja näeb ette – nagu hageja ka sellele viitas – täiendavaid lepingulisi kohustusi, et ta ei peaks ise tegema vajalikke investeeringuid, näiteks maaparandussüsteemidesse, maade korrashoidu ja mulla kvaliteedi parandamisse, mis ühtlasi aitavad kaasa maatüki pikaajalisele väärtuse kasvule.
- 102 Kuna neid asjaolusid ei ole uuritud ja Eesti riigi tegevuse majanduslikku otstarbekust ei võrreldud sarnases olukorras oleva eraettevõtja omaga, ei saanud komisjon vaidlustatud otsuse punktides 147 ja 165 mõistlikult järeldada, et arvesse võetavat renti tuli suurendada üksnes poole võrra hageja poolt maaparandussüsteemi tehtud investeeringute väärtusest ja tasutud maksude võrra.
- 103 Kõike eeltoodut arvestades tuleb järeldada, et komisjon jättis ekslikult Eesti riigi renditulu lahutamatu osana arvesse võtmata kõiki maaparandussüsteemidesse tehtud investeeringud.
- 104 Sellest tuleneb, et mis puudutab asjakohaseid ajahetki, nimelt 2000. aastat, kui rendileping sõlmiti, ning aastaid 2005, 2007 ja 2009, kui rendisummat suurendati (vt eespool punkt 64), oli komisjon kohustatud hindama, kas see renditulu oli kooskõlas turuhinnaga, arvestades eeskätt Uus Maa aruandest tulenevat asjaomast teavet.
- 105 Järelikult on analüüsis, mis puudutab rendilepingu täiendavate kohustuste arvessevõtmist rendihinnas (vaidlustatud otsuse punktid 141–147) ja neid kohustusi puudutava eelise suuruse kindlaksmääramist

käsitleva hindamise osa (vaidlustatud otsuse punktid 161–164), tehtud ilmsed hindamisvead ja rikutud komisjonil lasuvat hoolsuskohustust.

### ***Järeldus***

- 106 Tuleb järeldada, et esiteks on komisjon rikkunud oma hoolsuskohustust ja teiseks on nii selles analüüsis, mis puudutas ainuüksi rendisumma vastavust turutingimustele (vaidlustatud otsuse punktid 132–140), kui ka analüüsis, mis puudutas täiendavate lepinguliste kohustuste arvessevõtmist rendihinnas (vaidlustatud otsuse punktid 141–147), tehtud ilmsed hindamisvead, mis mõjutavad ka selle eelise suurusele antud hinnangut (vaidlustatud otsuse punktid 154–165).
- 107 Järelikult tuleb nõustuda ametlikult esitatud kolmanda ja neljanda väitega ning tühistada vaidlustatud otsus tervikuna, ilma et oleks vaja teha otsust hageja poolt ametlikult esitatud muude väidete kohta.

### **Kohtukulud**

- 108 Üldkohtu kodukorra artikli 134 lõike 1 alusel on kohtuvaidluse kaotanud pool kohustatud hüvitama kohtukulud, kui vastaspool on seda nõudnud. Kuna kohtuotsus on tehtud komisjoni kahjuks, tuleb kohtukulud, sealhulgas ajutiste meetmete kohaldamise menetlusega kantud kulud, vastavalt hageja nõuetele välja mõista komisjonilt.

Esitatud põhjendustest lähtudes

### **ÜLDKOHUS (kolmas koda)**

otsustab:

- 1. Tühistada komisjoni 24. jaanuari 2020. aasta otsus C(2020) 252 (final) riigiabi SA. 39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) kohta seoses ASile Tartu Agro väidetava ebaseadusliku abi andmisega.**
- 2. Jätta Euroopa Komisjoni kanda tema enda kohtukulud ja mõista temalt välja Tartu Agro kohtukulud, sealhulgas ajutiste meetmete kohaldamise menetlusega kantud kohtukulud.**

De Baere

Kreuschitz

Kecsmár

Kuulutatud avalikul kohtuistungil 13. juulil 2022 Luxembourgis.

E. Coulon

S. Papasavvas

Kohtusekretär

President

Sisukord

Hageja isik ja põllumajandusmaa rentimine  
Haldusmenetlus komisjonis

Poolte nõuded

Õiguslik käsitus  
Rendisumma vastavus turuhinnale  
Täiendavate lepinguliste kohustuste arvessevõtmine  
Järeldus

Kohtukulud

---

\* Kohtumenetluse keel: eesti.