2025/1270

2.7.2025

CINNEADH (AE) 2025/1270 ÓN gCOIMISIÚN

an 25 Samhain 2024

maidir leis na bearta i ndáil le SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) Cabhair neamhdhlíthiúil líomhnaithe do Tartu Agro AS arna cur chun feidhme ag an Eastóin

(tugadh fógra faoi leis an doiciméad C(2024) 8047)

(Is é an téacs Béarla amháin atá barántúil)

TÁ AN COIMISIÚN EORPACH,

Ag féachaint don Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh, agus go háirithe an chéad fhomhír d'Airteagal 108(2) de,

Tar éis a iarraidh ar pháirtithe leasmhara a mbarúlacha a chur isteach de bhun na forála nó na bhforálacha atá luaite thuas ([1]) agus ag féachaint dá gcuid barúlacha.

De bharr an mhéid seo a leanas:

1. NÓS IMEACHTA

(1) Trí ghearán a cuireadh faoi bhráid an Choimisiúin an 24 Iúil 2014, cuireadh an Coimisiún ar an eolas gur líomhnaíodh gur chuir an Aireacht Gnóthaí Tuaithe (Aireacht Talmhaíochta na hEastóine roimhe seo, Aireacht Gnóthaí Réigiúnacha agus Talmhaíochta faoi láthair) ('an Aireacht') státchabhair neamhdhleathach chun feidhme i bhfabhar Tartu Agro AS. Chláraigh an Coimisiún an gearán an 28 Iúil 2014.

(2) De réir an ghearánaigh, dheonaigh an Aireacht státchabhair neamhdhleathach do Tartu Agro AS trí thalamh talmhaíochta i gcontae Tartu a ligean ar cíos ar phraghsanna a bhí faoi bhun ráta an mhargaidh ó thús an chonartha léasa in 2000.

(3) Chuir an Coimisiún an gearán ar aghaidh chuig údaráis na hEastóine an 14 Lúnasa 2014 agus d'iarr sé orthu faisnéis a chur isteach agus barúlacha a thabhairt maidir leis na líomhaintí a rinne an gearánach. Thug údaráis na hEastóine freagra an 3 Deireadh Fómhair 2014.

(4) Le litir dar dáta an 27 Feabhra 2017, chuir an Coimisiún an Eastóin ar an eolas go raibh cinneadh déanta aige an nós imeachta a leagtar síos in Airteagal 108(2) den Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh ('CFAE') ('an nós imeachta imscrúdaithe') a thionscnamh sa chás thuasluaite.

(5) Foilsíodh an cinneadh ón gCoimisiún maidir leis an nós imeachta imscrúdaithe a thionscnamh in *Iris Oifigiúil an Aontais Eorpaigh* ([2]) ('an cinneadh tosaigh') ([3]) agus d'iarr an Coimisiún ar pháirtithe leasmhara a mbarúlacha a chur isteach laistigh de 1 mhí amháin ó dháta foilsithe an chinnidh tosaigh.

(6) An 21 Aibreán 2017, chuir údaráis na hEastóine a mbarúlacha isteach.

(7) Fuair an Coimisiún dhá thacar barúlacha ó pháirtithe leasmhara freisin. Cuireadh na barúlacha sin ar aghaidh chuig údaráis na hEastóine an 10 Bealtaine 2017 agus an 12 Bealtaine 2017. Sheol údaráis na hEastóine a mbarúlacha an 28 Meitheamh 2018.

(8) An 11 Meitheamh 2017, chuir an gearánach barúlacha breise isteach ar ghabh cúig iarscríbhinn leo. Ós rud é nárbh fhéidir trí cinn de na hiarscríbhinní sin a oscailt, chuir an gearánach isteach arís iad an 19 Meitheamh 2017. Cuireadh na barúlacha sin ar aghaidh chuig údaráis na hEastóine ar an 3 Iúil 2017. Chuir údaráis na hEastóine a mbarúlacha isteach an 21 Iúil 2017.

(9) Chuaigh Tartu Agro AS i dteagmháil leis an gCoimisiún le litir dar dáta an 30 Lúnasa 2017. D'fhreagair an Coimisiún le litir an 11 Meán Fómhair 2017.

([1]) IO C 103, 1.4.2017, lch. 4.
([2]) IO C 103, 1.4.2017, lch. 4.
([3]) Cinneadh C(2017)1286 final ón gCoimisiún an 27 Feabhra 2017 (IO C 103, 1.4.2017, lch. 4).

(10) Chuaigh an gearánach i dteagmháil leis an gCoimisiún le litir an 9 Eanáir 2018, an 30 Eanáir 2019 agus an 14 Iúil 2019. D'fhreagair an Coimisiún le litir an 7 Feabhra 2018, an 1 Márta 2019 agus an 17 Iúil 2019 faoi seach.

(11) An 7 Feabhra 2019, reáchtáladh teileachomhdháil le húdaráis na hEastóine.

(12) Sheol an Coimisiún iarraidh ar fhaisnéis bhreise chuig údaráis na hEastóine an 15 Feabhra 2019, agus d'fhreagair údaráis na hEastóine an iarraidh sin le litir dar dáta an 17 Aibreán 2019.

(13) An 24 Eanáir 2020, ghlac an Coimisiún a chéad chinneadh críochnaitheach lena gcinntear gur go neamhdhleathach a dheonaigh an Eastóin an státchabhair i bhfoirm cíosa ar thalamh talmhaíochta ar ráta faoi bhun an mhargadhphraghais, de shárú ar Airteagal 108(3) CFAE, do Tartu Agro AS ('an cinneadh tosaigh') ([4]).

(14) Tháinig an Coimisiún ar an gconclúid gur cheart a mheas gur cuid de na híocaíochtaí cíosa iad 50 % de na hinfheistíochtaí sa chóras feabhsaithe talún agus 100 % de na cánacha bliantúla talún, i dteannta an cíos a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír. Bhain an Coimisiún úsáid as meastachán ar an margadhphraghas, arb é a bhí ann meán raon praghsanna a measadh le tuarascáil luachála saineolaí sheachtraigh (tuarascáil Uus Maa), agus as sonraí Oifig Staidrimh na hEastóine ag brath ar an tréimhse ama.

(15) Thángthas ar an gconclúid sa chinneadh tosaigh gur cheart don Eastóin deireadh a chur leis an mbeart agus an chabhair neamhdhleathach a deonaíodh a aisghabháil ó Tartu Agro AS, ach amháin má deonaíodh an chabhair do thionscadal sonrach a chomhlíon, tráth an deonaithe, gach coinníoll de na rialacháin maidir le blocdhíolúine, den rialachán *de minimis* nó de scéim cabhrach arna formheas ag an gCoimisiún (aithris 17 den chinneadh tosaigh). Chuir údaráis na hEastóine an cinneadh tosaigh chun feidhme. Go sonrach, aisghabhadh an chabhair neamhdhleathach agus, an 29 Nollaig 2020, mhéadaigh údaráis na hEastóine an táille chíosa de réir na modheolaíochta dá bhforáiltear sa chinneadh tosaigh agus í á cur i bhfeidhm go cúlghabhálach ón 1 Eanáir 2020.

(16) An 13 Iúil 2021, chuir an Chúirt Ghinearálta an cinneadh tosaigh ar neamhní ina iomláine ([5]) ('breithiúnas na Cúirte Ginearálta').

(17) An 29 Meán Fómhair 2022, sheol údaráis na hEastóine litir chuig an gCoimisiún maidir le breithiúnas na Cúirte Ginearálta. Thug an Coimisiún freagra ar údaráis na hEastóine an 7 Deireadh Fómhair 2022.

(18) An 13 Deireadh Fómhair 2022, le litir dar dáta an 12 Deireadh Fómhair 2022, sheol údaráis na hEastóine a bhfreagra ar an litir ón gCoimisiún an 7 Deireadh Fómhair 2022. Thug an Coimisiún freagra ar údaráis na hEastóine an 16 Samhain Fómhair 2022.

(19) An 22 Samhain 2022, sheol Tartu Agro AS litir chuig an gCoimisiún chun a thuairimí a chur in iúl maidir le breithiúnas na Cúirte Ginearálta agus leis an modh chun an buntáiste a chainníochtú. An 14 Nollaig 2022, thug an Coimisiún freagra ar Tartu Agro AS agus chuir sé an litir sin ar aghaidh chuig údaráis na hEastóine agus d'iarr ar údaráis na hEastóine a mbarúlacha a chur isteach. Ina theannta sin, an 22 Nollaig 2022, d'iarr an Coimisiún faisnéis bhreise ar údaráis na hEastóine. Chuir údaráis na hEastóine a mbarúlacha ar fáil an 6 Feabhra 2023 le litir dar dáta an 3 Feabhra 2023. An 17 Aibreán 2023, sheol Tartu Agro AS litir chuig an gCoimisiún agus chuir sé a thuairimí in iúl agus thug barúlacha maidir le haighneacht údaráis na hEastóine an 6 Feabhra 2023.

(20) An 5 Meitheamh 2023, d'iarr ranna an Choimisiúin ar údaráis na hEastóine a dheimhniú nach bhfuil faisnéis rúnda ina litir an 6 Feabhra 2023. An 13 Meitheamh 2023, thug údaráis na hEastóine freagra ar an gCoimisiún á dheimhniú nach raibh faisnéis rúnda ina n-aighneacht.

(21) An 26 Meitheamh 2023, chuir ranna an Choimisiúin litir údaráis na hEastóine an 6 Feabhra 2023 ar aghaidh chuig Tartu Agro AS. An 25 Iúil 2023, thug Tartu Agro AS freagra ar an litir ón gCoimisiún an 26 Meitheamh 2023 agus d'iarr sé cruinniú le húdaráis an Choimisiúin.

([4]) Cinneadh (AE) 2021/104 ón gCoimisiún an 24 Eanáir 2020 i ndáil le SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Cabhair neamhdhlíthiúil líomhnaithe do Tartu Agro (IO L 35, 1.2.2021, lch. 2, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 13 Iúil 2022, T-150/20, *Tartu Agro* v *An Coimisiún*, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) An 27 Meán Fómhair 2023, eagraíodh glao comhdhála idir ranna an Choimisiúin agus Tartu Agro AS.

(23) An 3 Deireadh Fómhair 2023, rinne Tartu Agro AS a chur i láthair, a tugadh ó bhéal sa ghlao comhdhála an 27 Meán Fómhair 2023, a sheoladh i scríbhinn.

(24) An 24 Deireadh Fómhair 2023, sheol Tartu Agro AS barúlacha chuig an gCoimisiún le litir mar aon le doiciméid tacaíochta.

(25) An 16 Bealtaine 2024, dhíbh Cúirt Riaracháin Thaillinn caingean Tartu Agro AS a mhéid a bhaineann le haisíoc na cabhrach neamhdhleathaí aisghafa i gcás 3-20-620.

(26) Tharscaoil an Eastóin go heisceachtúil a cearta de bhun Airteagal 342 CFAE, i gcomhar le hAirteagal 3 de Rialachán 1/1958 ([6]), agus d'aontaigh sí go nglacfar an cinneadh seo agus go dtabharfar fógra faoi as Béarla ('Cinneadh').

2. TUAIRISC

2.1. An tairbhí

(27) Is é Tartu Agro AS an tairbhí, ar cuideachta phríobháideach faoi dhliteanas teoranta é atá ag oibriú sna hearnálacha príomhúla talmhaíochta agus foraoiseachta faoi láthair. *Inter alia*, táirgeann sé bainne, feoil agus gránaigh ([7]).

2.2. Na bearta agus raon feidhme an chinnidh

(28) Is éard atá sna bearta a dheonaigh an Eastóin do Tartu Agro AS ('na bearta'):

(a) conradh léasa bunaithe ar thoradh nós imeachta tairisceana srianta ('an nós imeachta tairisceana') a síníodh an 16 Samhain 2000 ('an conradh léasa tosaigh') idir an Aireacht agus Tartu Agro AS ('na páirtithe' i dteannta a chéile) (aithris 8 den chinneadh tosaigh) a raibh ré 25 bliana aige, is é sin a phraghas cíosa buntáisteach tosaigh ('táille chíosa') agus forálacha a bhaineann leis na coigeartuithe táillí le linn ré an chonartha ('an léas tosaigh talún');

(b) táille chíosa bhuntáisteach ar a ndearnadh ath-idirbheartaíocht nó méadú aontaobhach ó bhí an 1 Bealtaine 2004 ann (gan an méadú aontaobhach cúlghabhálach a chinn údaráis na hEastóine a dhéanamh an 29 Nollaig 2020 agus a chuir siad i bhfeidhm ón 1 Eanáir 2020 chun an cinneadh tosaigh a chur chun feidhme a áireamh – féach aithrisí 15 agus 29); agus

(c) maoluithe ar ghnáthchleachtais mhargaidh nuair a chuir an Eastóin forálacha an chonartha léasa tosaigh arna leasú ('an conradh léasa') i bhfeidhm, is é sin nár forfheidhmíodh na méaduithe bliantúla ar tháillí cíosa i gcomhréir leis an gconradh léasa agus nár mhéadaigh an Eastóin an táille chíosa cé gur tháinig na rialacha maidir le státchabhair chun bheith éigeantach san Eastóin tar éis a haontachais leis an Aontas in 2004.

(29) Measann an Coimisiún go gcumhdaítear le raon feidhme an chinnidh tosaigh agus, dá thoradh sin, raon feidhme an chinnidh seo freisin, na bearta arna n-idirbheartú agus arna gcur chun feidhme ag páirtithe an chonartha léasa (i.e. an Eastóin agus Tartu Agro AS). Leis an modhnú aontaobhach cúlghabhálach a rinne an Eastóin an 29 Nollaig 2020 chun an cinneadh tosaigh a fhorfheidhmiú, modhnaíodh an conradh léasa go substainteach. Dá bhrí sin, ní thagann an t-athrú substainteach sin faoi raon feidhme an chinnidh seo. Dá bhrí sin, aon bhuntáiste breise a d'fhéadfadh a bheith deonaithe do Tartu Agro ón 1 Eanáir 2020, ba ghá scrúdú ar leithligh a dhéanamh air toisc go gcáileodh buntáistí den sórt sin, más ann dóibh, mar 'chabhair nua' de réir bhrí Airteagal 1(c) de Rialachán (AE) 2015/1589 ón gComhairle ([8]).

([6]) Rialachán Uimh. 1 ón gComhairle lena gcinntear na teangacha a úsáidfidh Comhphobal Eacnamaíochta na hEorpa (IO 17, 6.10.1958, lch. 385/58, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).
([7]) Féach suíomh gréasáin an tairbhí: http://www.tartuagro.ee/.
([8]) Rialachán (AE) 2015/1589 ón gComhairle an 13 Iúil 2015 lena leagtar síos rialacha mionsonraithe maidir le hAirteagal 108 den Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh a chur i bhfeidhm (IO L 248, 24.9.2015, lch. 9, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3. **Cúlra agus cur i láthair Tartu Agro AS**

(30) Tháinig Tartu Agro AS, ar ar tugadh 'Feirm Stáit Tartu' ar dtús, i gcomharbas ar fheirm stáit a bunaíodh le cinneadh ó Ardchomhairle na hEastóine in 1992 ([9]), chun síolta a shaothrú agus taighde a dhéanamh ar bheostoc.

(31) In 1997, rinneadh an chuideachta theoranta Tartu Agro AS d'fheirm stáit Tartu.

(32) An 16 Samhain 2000, thug an Aireacht talamh ar léas do Tartu Agro AS ar feadh 25 bliana le haghaidh dáileachtaí talún talmhaíochta lonnaithe i mbardas Tähtvere a raibh 3 089,17 ha san iomlán iontu.

(33) I mí Lúnasa 2001, rinne an Stát cinneadh a scaireanna in Tartu Agro AS a dhíol. Díoladh na scaireanna an 2 Deireadh Fómhair 2001 le OÜ Tartland, ar cuideachta faoi úinéireacht phríobháideach í. In 2002, rinneadh OÜ Tartland agus Tartu Agro AS a chumasc.

(34) An 1 Bealtaine 2004, tháinig na rialacha maidir le státchabhair chun bheith éigeantach do Phoblacht na hEastóine ('an Eastóin'), ar dháta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach. Níor cuireadh na bearta in iúl don Choimisiún laistigh de 4 mhí ó dháta an aontachais (féach aithris 469).

(35) Rinneadh ath-idirbheartaíocht ar an gconradh léasa tosaigh, lena n-áirítear na coinníollacha a bhaineann le híoc cíosa, roinnt uaireanta ó bhí an 1 Bealtaine 2004 ann (féach aithrisí 75 go 82).

2.4. **Forais chun an nós imeachta a thionscnamh**

(36) Ina chinneadh tosaigh, tháinig an Coimisiún ar an gconclúid nach bhféadfadh sé a chur as an áireamh go mbeadh státchabhair de réir bhrí Airteagal 107 (1) CFAE i gceist leis na bearta faoi mheasúnú. Go sonrach, bhí amhras ar an gCoimisiún an raibh an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS, faoin gconradh léasa dar socraíodh ré 25 bliana ón 16 Samhain 2000, faoi bhun an mhargadhphraghais, rud a thug buntáiste eacnamaíoch do Tartu Agro AS.

(37) Mheabhraigh an Coimisiún, chun scrúdú a dhéanamh ar cé acu a thugann nó nach dtugann an t-idirbheart eacnamaíoch a dhéanann comhlacht poiblí buntáiste dá chontrapháirtí, nach mór measúnú a dhéanamh ar cé acu a rinneadh nó nach ndearnadh an t-idirbheart i gcomhréir le gnáthdhálaí an mhargaidh. Thairis sin, ní mór measúnú a dhéanamh ar cé acu a ghníomhaigh nó nár ghníomhaigh na páirtithe *de facto* i gcomhréir le comhaontú arna dhéanamh agus gnáthdhálaí an mhargaidh.

(38) Sa chomhthéacs sin, má ligtear sócmhainní ar léas tar éis nós imeachta tairisceana oscailte, trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach i gcomhréir le prionsabail an tsoláthair phoiblí ([10]), is féidir a thoimhdiú, go ginearálta, go bhfuil sé i gcomhréir le dálaí an mhargaidh ag glacadh leis go n-oibríonn na páirtithe sa chomhaontú mar a comhaontaíodh. Sa chinneadh tosaigh, níorbh fhéidir leis an gCoimisiún teacht ar an gconclúid go raibh an nós imeachta tairisceana trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach nó neamhchoinníollach (aithris 58 den chinneadh tosaigh).

(39) Thairis sin, ba chosúil go léirítear i dtuarascáil neamhspleách Uus Maa a chuir údaráis na hEastóine isteach go raibh an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS faoi bhun margadhphraghsanna. Dá bhrí sin, tháinig an Coimisiún ar an gconclúid nach bhféadfaí a chur as an áireamh go mbeadh buntáiste deonaithe i bhfabhar Tartu Agro AS.

([9]) Cinneadh ó Ardchomhairle Phoblacht na hEastóine, RT 1992, 36, 475 (leithdháileadh talún stáit chun críoch talmhaíochta ar institiúidí oideachais, turgnamhacha agus taighde, *Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele*).

([10]) Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 7 Nollaig 2000, C-324/98, *Telaustria*, EU:C:2000:669, mír 62; Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 3 Nollaig 2001, *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, mír 20. Féach freisin an teachtaireacht léirmhínitheach ón gCoimisiún maidir le dlí an Chomhphobail is infheidhme i ndáil le dámhachtain conarthaí nach bhfuil faoi réir fhorálacha na dTreoracha maidir le Soláthar Poiblí nó nach bhfuil faoina réir go hiomlán (IO C 179, 1.8.2006, lch. 2).

(40) Ba chosúil go raibh an buntáiste roghnaitheach ós rud é gur bhain an talamh léasaithe le gnóthas aonair amháin, is é sin Tartu Agro AS. Is cosúil gur comhlíonadh na heilimintí eile d'Airteagal 107 (1) CFAE, is iad sin úsáid acmhainní Stáit, saobhadh iomaíochta agus éifeacht ar thrádáil (aithrisí 43 go 45 agus 65 go 67) den chinneadh tosaigh) go háirithe agus Tartu Agro AS ag oibriú in earnáil phríomhúil na talmhaíochta, mar a n-oibríonn roinnt micrifhiontar agus fiontair bheaga agus mheánmhéide ('FBManna') de ghnáth agus iad leochaileach i leith saobhadh iomaíochta agus éifeacht ar thrádáil. Ina theannta sin, bhí an t-idirbheart léasa eisceachtúil maidir le méid an limistéir léasaithe agus ré an chonartha léasa.

(41) Rinne an Coimisiún measúnú freisin féachaint an bhféadfaí a dhearbhú go bhfuil na bearta comhoiriúnach leis an margadh inmheánach. Ós cabhair oibriúcháin í státchabhair i bhfoirm táillí cíosa talún atá ró-íseal, trí ghnáthchostais oibriúcháin an tairbhí a laghdú, measadh go raibh an chabhair oibriúcháin ar neamhréir *prima facie* leis an margadh inmheánach, go háirithe faoi Airteagal 107 (3), pointe (c), CFAE ([11]).

2.5. **Sonraí maidir le comhréireacht mhargaidh an chonartha léasa agus a fhorfheidhmiú**

2.5.1. *An próiseas chun an conradh léasa tosaigh a thabhairt i gcrích.*

(42) An cinneadh an conradh léasa tosaigh a thabhairt i gcrích le Tartu Agro AS, bhí sé bunaithe ar nós imeachta tairisceana srianta. Níor sholáthair údaráis na hEastóine aon doiciméad tacaíochta a léireodh cén fáth a mbeadh ré thar a bheith fada ag an gconradh léasa tosaigh agus cén fáth a gcumhdófaí limistéar thar a bheith mór leis.

(43) Ba é an chéad chéim den nós imeachta roghnúcháin an tairiscint a fhógairt go hoifigiúil. Foilsíodh an tairiscint sna Fógraí Oifigiúla an 6 Iúil 2000, arna iarraidh sin don Aireacht ('fógra oifigiúil na tairisceana'). Le fógra oifigiúil na tairisceana, leagadh amach coinníoll gur cheart leanúint de ghníomhaíocht táirgthe talmhaíochta Tartu Agro AS ('an coinníoll go leanfaí de ghníomhaíocht táirgthe talmhaíochta Tartu Agro AS'). Ba é an 26 Iúil 2000 an sprioc-am chun tairiscintí a chur isteach.

(44) Luaitear mar a leanas san fhógra oifigiúil: 'Fógraíonn an Aireacht Talmhaíochta nós imeachta tairisceana ina ndéantar caibidlíocht roimh ré (tairiscint roghnaitheach) chun aonaid talún faoi úinéireacht stáit a bhfuil achar iomlán 3 089,17 heicteár acu atá lonnaithe i mbardas Tähtvere i gcontae Tartu a ligean ar léas. Ainmnítear an úsáid talún mar thalamh as a ndéantar brabús, agus tá sé ina choinníoll go leanfaidh Tartu Agro AS de tháirgeadh talmhaíochta chun go ligfear an talamh ar léas'.

(45) Sonraíodh le fógra oifigiúil na tairisceana gur cheart do na rannpháirtithe (i) iarratas, (ii) admháil gur íocadh an táille rannpháirtíochta 1 000 coróin na hEastóine ('EEK') (EUR 63,91 ([12])), (iii) tairiscint ar an táille chíosa agus (iv) plean gnó a chur isteach ('na critéir roghnúcháin').

(46) Mar a luaitear thuas (aithris 43), leagtar amach i bhfógra oifigiúil na tairisceana coinníoll gur cheart leanúint de ghníomhaíocht táirgthe talmhaíochta Tartu Agro AS.

(47) I ndiaidh an chéad nós imeachta sin, bunaíodh gearrliosta iarrthóirí réamhroghnaithe bunaithe ar na critéir roghnúcháin. Bhí na hiarrthóirí réamhroghnaithe sin incháilithe ansin le hidirbheartaíocht a dhéanamh maidir leis na coinníollacha breise a bhí le leagan síos sa chonradh léasa ('an idirbheartaíocht shrianta').

(48) Chuir dhá chuideachta tairiscint isteach: Tartu Agro AS agus Aiu Põllumajanduse OÜ.

([11]) Breithiúnas na Cúirte an 19 Meán Fómhair 2000, C-156/98, *An Ghearmáin v An Coimisiún*, ECLI:EU:C:2000:467, mír 30; Breithiúnas na Cúirte an 9 Meitheamh 2011, Cásanna Uamtha C-71/09 P, C-73/09 P agus C-76/09 P, *Comitato 'Venezia vuole vivere' v An Coimisiún*, ECLI:EU:C:2011:368, mír 136 agus Breithiúnas na Cúirte Céadchéime an 8 Meitheamh 1995, T-459/93, *Siemens v An Coimisiún*, ECLI:EU:T:1995:100, mír 48.

([12]) Ón 1 Eanáir 2011, tá an Eastóin ina ball den limistéar euro. Is é EUR 1 = EEK 15,6466 (coróin na hEastóine) an ráta seasta comhshó. Ó bhí mí Feabhra 1999 ann, is é 15,6466 ráta cuntasaíochta oifigiúil míosúil an Choimisiúin Eorpaigh don ráta EUR/EEK.

(49) Rinneadh an cinneadh maidir leis na hiarrthóirí a bhí incháilithe don chaibidlíocht shrianta an 27 Iúil 2000. Rinne painéal meastóireachta measúnú ar na tairiscintí a cuireadh isteach agus d'ullmhaigh siad miontuairiscí ar thoradh an mheasúnaithe. De réir na miontuairiscí sin ([13]), rinneadh an cinneadh go gcuirfí tús leis an gcaibidlíocht le Tartu Agro AS agus go ndéanfaí an dara tairgeoir, Aiu Põllumajanduse OÜ, a eisiamh ón gcaibidlíocht.

(50) De réir mhiontuairiscí an phainéil meastóireachta, rinne Tartu Agro AS na doiciméid is gá de réir fhógra na tairisceana a chur isteach. Ba é EEK […] (*) (thart ar EUR […]) in aghaidh na bliana, EEK […]/ha (EUR […]/ha) faoi seach, an tairiscint ar an táille chíosa.

(51) Thairg Tartu Agro AS freisin an cháin talún EEK […] (thart ar EUR […]) a íoc agus infheistíochtaí suas le EEK […] (thart ar EUR […]) a dhéanamh in aghaidh na bliana. Thairg Tartu Agro AS go dtabharfaí an conradh léasa i gcrích agus ré 10 go 25 bliana aige.

(52) Chuir an dara tairgeoir, Aiu Põllumajanduse OÜ, iarratas isteach freisin. Mar sin féin, ní raibh cinneadh a bhoird a bheith rannpháirteach sa tairiscint, ná an cárta clárúcháin mar chuideachta phríobháideach theoranta i gClár Tráchtála Lárnach na hEastóine, faoi iamh an iarratais. Thairis sin, measadh nár chomhlíon an plean gnó ceanglais áirithe i dtéarmaí anailíse agus pleananna. Ba é EEK 200 in aghaidh an heicteáir (thart ar EUR 12,78/ha) in aghaidh na bliana an tairiscint ar an táille chíosa.

(53) Ba ar an bhforas sin a rinneadh an cinneadh Aiu Põllumajanduse OÜ a eisiamh agus tús a chur le caibidlíocht le Tartu Agro AS, arbh é an tairgeoir rathúil.

(54) I bhfianaise na caibidlíochta, iarradh ar Tartu Agro AS míniú ar na hinfheistíochtaí bliantúla a chur isteach, lena n-áirítear liosta mionsonraithe d'infheistíochtaí bliantúla.

2.5.2. *An conradh léasa tosaigh a síníodh an 16 Samhain 2000*

(55) Shínigh an Aireacht agus Tartu Agro AS an conradh léasa tosaigh an 16 Samhain 2000 agus ré 25 bliana aige.

(56) Le linn ré 25 bliana an chonartha, rinneadh coigeartú ar na dáileachtaí talún léasaithe agus ath-idirbheartaíocht agus méadú aontaobhach ar an táille chíosa a comhaontaíodh ar dtús ('an t-idirbheart léasa').

(57) Rinneadh an conradh léasa tosaigh le haghaidh 3 061,93 ha, atá lonnaithe i mbardas Tähtvere, i gcontae Tartu, bunaithe ar nós imeachta tairisceana idirbheartaithe. Ba é 3 061,17 heicteár ('ha') méid iomlán na ndáileachtaí talún sa chuireadh chun tairisceana ([14]) ar an léas.

(58) Is í an Eastóin úinéir na talún léasaithe.

(59) De réir an chonartha léasa tosaigh, is é is cuspóir don léas an talamh a úsáid le haghaidh táirgeadh talmhaíochta mar thalamh a tháirgeann ioncam agus ní mór don léasaí úsáid stuama a bhaint as an talamh agus a áirithiú, go háirithe, go mbeidh sí brabúsach ar bhonn inbhuanaithe.

(60) Comhaontaíodh gurb é EEK 10 000 (thart ar EUR 639) in aghaidh na bliana féilire an táille chíosa bhliantúil san iomlán ar an limistéar léasaithe. Bhí an cíos dlite dhá uair sa bhliain. Bhí 50 % den táille bhliantúil dlite an 1 Iúil agus 50 % an 1 Nollaig. Bhí an chéad íocaíocht faoin gconradh léasa tosaigh dlite faoin 1 Nollaig 2000.

(61) Faoin roinn den chonradh léasa tosaigh maidir le cíos agus cánacha, bhí an léasaí faoi dhliteanas na cánacha uile a bhaineann le hábhar an léasa a íoc. Thairis sin, faoi chearta agus oibleagáidí conarthacha eile an léasaí, chomhaontaigh na páirtithe oibleagáidí airgeadais áirithe don léasaí, mar a thuairiscítear go mionsonraithe in aithris 68.

(62) Níor áiríodh sa chonradh léasa tosaigh coinníoll innéacsaithe ná forálacha eile lena gcumasófaí méaduithe cíosa bliantúla uathoibríocha gan comhaontú na bpáirtithe ach bhí téarmaí ann lenar sonraíodh na coinníollacha faoinar féidir an conradh léasa tosaigh a athbhreithniú nó a fhoirceannadh.

([13]) Miontuairiscí an phainéil meastóireachta an 27 Iúil 2000.
(*) *Faisnéis rúnda*.
([14]) 3 Iúil 2000 Cuireadh chun tairisceana ón Aireacht Talmhaíochta agus Iarraidh Uimh. 7-7-1/1582 an 3 Iúil 2000 lena bhfoilsiú ag an tseansailéireacht stáit.

(63) Ar an gcéad dul síos, de réir phointe 9.3 den chonradh léasa tosaigh, bhí an conradh léasa lena n-áirítear méid an léasa faoi réir athbhreithnithe uair sa bhliain ([15]).

(64) Ar an dara dul síos, de réir phointe 13 den chonradh léasa tosaigh, faoi choinníollacha áirithe féadfaidh na páirtithe a iarraidh go modhnófar an conradh léasa chun caidreamh tosaigh oibleagáidí na bpáirtithe a athbhunú.

(65) Féadfar an conradh léasa a fhoirceannadh freisin faoi choinníollacha áirithe.

(66) A mhéid a bhaineann leis an táille chíosa, luaitear i bpointe 13.5 den chonradh léasa tosaigh, más mó an táille chíosa ná an t-ioncam ó bhainistíocht thráthrialta na talún léasaithe atá i gceist, nó má imíonn sé ó níos mó ná leath den táille chíosa réasúnta ([16]) a chomhfhreagraíonn d'oibleagáidí conarthacha an dá pháirtí, d'fhéadfadh sé go mbeadh gá le laghdú nó méadú réasúnta ([17]) ar an táille chíosa ón tráth a íoctar an táille chíosa tar éis an iarraidh ar leasú ar an táille chíosa a chur isteach. Ní fhéadfaidh an léasaí athrú ar an táille chíosa a éileamh i ngeall ar athrú ar luach ábhar an chonartha mar thoradh ar a ghníomhaíocht eacnamaíoch.

(67) Ina theannta sin, luaitear sa chonradh léasa tosaigh nach bhféadfar a théarmaí a leasú ach amháin le comhaontú i scríbhinn ó na páirtithe, seachas i gcásanna ina mbeidh modhnú mar thoradh ar an gconradh nó ar an reachtaíocht.

(68) Faoin gconradh léasa tosaigh, bhí ar an léasaí na costais a bhaineann leis an talamh a chothabháil agus a fheabhsú ('oibleagáidí airgeadais') a íoc freisin, lena n-áirítear:

(a) infheistíocht EEK […] (EUR […]) in aghaidh na bliana féilire chun córais feabhsaithe talún a athnuachan ('an gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí' nó 'na hinfheistíochtaí geallta');

(b) EEK […] (EUR […]) de chostais cothabhála talún agus feabhsaithe torthúlachta ithreach, lena gcuimsítear:

(1) plandaí a chosaint (EEK […] (EUR […]) ar a laghad);

(2) leasacháin mhianracha (EEK […] (EUR […]) ar a laghad);

(3) leasacháin orgánacha (EEK […] (EUR […]) ar a laghad);

(4) ithreacha a aoladh (EEK […] (EUR […]) ar a laghad);

(5) coirce fiáin a rialú de láimh (EEK […] (EUR […]) ar a laghad); agus

(6) ciumhaiseanna bóthair a chothabháil (EEK […] (EUR […]) ar a laghad), (ar a dtugtar i dteannta a chéile 'an gealltanas i dtaca le costais chothabhála').

(69) De réir an chonartha léasa tosaigh, tiocfaidh feabhsuithe arna ndéanamh ag Tartu Agro AS, a comhaontaíodh leis an léasóir roimh ré i scríbhinn (agus a théann thar na hinfheistíochtaí geallta dá bhrí sin), chun bheith ina maoin de chuid an léasóra agus geallann an léasóir iad a fháil ar a ngnáthluach ar a laghad ag deireadh an chonartha léasa (féach aithris 133).

2.5.3. *Díol scaireanna Tartu Agro AS in 2001 agus a chumasc leis an gceannaitheoir in 2002*

(70) I mí Lúnasa 2001, (tar éis an conradh léasa tosaigh a thabhairt i gcrích an 16 Samhain 2000) rinne an Stát cinneadh a chuid scaireanna in Tartu Agro AS a dhíol.

(71) An 2 Deireadh Fómhair 2001, díoladh Tartu Agro AS le OÜ Tartland ([18]) ('an cinneadh riaracháin maidir le scaireanna Tartu Agro AS a dhíol le OÜ Tartland') bunaithe ar thoradh nós imeachta tairisceana srianta ('an príobháidiú').

(72) Roghnaíodh tairiscint OÜ Tartland toisc go raibh gealltanas níos airde i dtaca le hinfheistíochtaí aige ná mar a bhí ag an tairgeoir a thairg an praghas ceannaigh is airde.

([15]) Féach pointe 9.3 den chonradh léasa.
([16]) De réir phointe 16.3 den chonradh léasa, is é an pointe tosaigh chun réasúntacht a léirmhíniú an bealach a n-oibreodh na daoine céanna, ar an meán, in imthosca áirithe.
([17]) Ibid.
([18]) Rialtas Phoblacht na hEastóine, RTL 2001, 113, 1606, Admháil ar an tairiscint is fearr chun scaireanna Tartu Agro AS a cheannach (*ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine)* https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link. An 8 Eanáir 2024.

(73) I mí na Samhna 2001, síníodh an conradh díolacháin le haghaidh scaireanna Tartu Agro AS ('an conradh díolacháin'). De réir an chonartha díolacháin:

(a) ba é EEK […] (thart ar EUR […]) praghas ceannaigh scaireanna Tartu Agro;

(b) bhí sé d'oibleagáid ar an gceannaitheoir leanúint den táirgeadh talmhaíochta agus gníomhaíochtaí Tartu Agro AS a eagrú ar bhealach inar lean Tartu Agro AS den táirgeadh talmhaíochta agus na gníomhaíochtaí seo a leanas a dhéanamh: táirgeadh gránach agus síolta féir thirim (arna oibriú mar lárionad síolta), táirgeadh bainne, táirgeadh feola agus próiseáil feola;

(c) bhí sé d'oibleagáid ar an gceannaitheoir […]; agus

(d) bhí sé d'oibleagáid ar an gceannaitheoir infheistíochtaí caipitil fadtéarmacha a dhéanamh nó Tartu Agro AS a bhainistiú chun na hinfheistíochtaí sin a dhéanamh […] i gcomhréir leis an leithdháileadh bliantúil de réir earnálacha a shonraítear sa chonradh díolacháin, lenar sonraíodh go raibh EEK 21 140 000 (EUR 1 400 000) le hinfheistiú i dtáirgeadh barr, i bhfoirgnimh, i dtalamh agus in innealra idir 2001 agus 2006.

(74) Tar éis an chomhaontaithe thuas maidir le scaireanna, an 30 Bealtaine 2002, rinneadh OÜ Tartland a chumasc le Tartu Agro AS, i.e. ba é Tartu Agro AS an t-eintiteas fála agus scoir OÜ Tartland ('an mháthairchuideachta') de bheith ann ('an cumasc').

2.5.4. *Na leasuithe ar an gconradh léasa*

(75) Modhnaíodh an conradh léasa tosaigh roinnt uaireanta ó bhí 2004 ann.

(76) Rinneadh ath-idirbheartaíocht ar an táille chíosa agus oiriúnaíodh trí huaire í. Thairis sin, mhéadaigh an Eastóin an táille chíosa go haontaobhach in 2020 chun an cinneadh tosaigh a chomhlíonadh (féach aithris 15).

(77) Go sonrach, an 14 Eanáir 2005, méadaíodh an táille chíosa go EEK […] (EUR […]) san iomlán in aghaidh na bliana féilire. Thairis sin, chomhaontaigh na páirtithe gur féidir an táille chíosa a athrú le comhaontú ceann de na páirtithe nó arna iarraidh sin dó gach 2 bhliain.

(78) An 21 Márta 2007, méadaíodh an táille chíosa go EEK […] (EUR […]) san iomlán in aghaidh na bliana féilire.

(79) An 12 Bealtaine 2009, méadaíodh méid na táille bliantúla cíosa go dtí EEK […] (EUR […]) san iomlán le haghaidh 2009. Ina theannta sin, ceanglaíodh ar Tartu Agro AS an cháin talún a íoc agus EEK […] (EUR […]) ar a laghad a infheistiú in aghaidh na bliana féilire i gcórais feabhsaithe talún.

(80) Chomhaontaigh na páirtithe go n-athrófaí an cíos ó 2010 ar aghaidh chun íocaíocht aonair limistéir na bliana roimhe sin a chur san áireamh ([19]) (féach aithris 136). Chomhaontaigh na páirtithe gurb é ba cheart a bheith sa chíos thart ar aon trian d'íocaíocht aonair limistéir na bliana roimhe sin, as a mbainfí oibleagáidí an léasaí an cháin talún a íoc agus infheistíochtaí a dhéanamh chun córais feabhsaithe talún a uasghrádú.

(81) An 29 Nollaig 2020, mhéadaigh an Aireacht an táille chíosa go haontaobhach ón 1 Eanáir 2020 chun an cinneadh tosaigh a chomhlíonadh, lenar cinneadh gur dheonaigh an Eastóin an státchabhair go neamhdhleathach do Tartu Agro AS (féach aithris 15) ([20]).

(82) Bhunaigh an Aireacht an méadú ar an gcinneadh tosaigh (féach aithrisí 13 go 15). Sa chinneadh sin, mheas an Coimisiún go raibh staitisticí ó Oifig Staidrimh na hEastóine ina dtagarmharc iomchuí don mhargadhphraghas. Dá thoradh sin, ó bhí 2020 ann, tá méaduithe aontaobhacha na hAireachta ar tháillí cíosa bunaithe ar shonraí a d'fhoilsigh Oifig Staidrimh na hEastóine (féach aithrisí 213 agus 304 mar a iarradh sa chinneadh tosaigh).

([19]) Is éard atá in íocaíocht aonair limistéir tacaíocht ioncaim shimplithe ón Aontas d'fheirmeoirí sa Bhulgáir, i bPoblacht na Seice, san Eastóin, sa Chipir, sa Laitvia, sa Liotuáin, san Ungáir, sa Pholainn, sa Rómáin agus sa tSlóvaic a chuireann ar a gcumas do na húdarás náisiúnta cabhair dhíreach a chur chun feidhme d'fheirmeoirí nach bhfuil aon táirgeadh acu má choimeádann feirmeoirí a gcuid talún i ndea-riocht talmhaíochta agus comhshaoil agus má urramaíonn siad bunchaighdeáin maidir leis an gcomhshaol, sábháilteacht bia agus sláinte agus leas ainmhithe.

([20]) Dheimhnigh údaráis na hEastóine le litir dar dáta an 11 Meitheamh 2021 gur aisíoc Tartu Agro AS an táille chíosa athbhreithnithe le haghaidh 2020 mar a iarradh sa chinneadh tosaigh.

(83) Cé gur íoc Tartu Agro AS an táille chíosa a méadaíodh go haontaobhach, tá ráite aige, ag brath ar thoradh nós imeachta imscrúdaithe foirmiúil an Choimisiúin, go bhféadfadh sé éileamh aisíocaíochta a chur faoi bhráid na hAireachta i leith na difríochta idir an táille chonarthach agus an táille a bhí bunaithe ar shonraí arna bhfoilsiú ag Oifig Staidrimh na hEastóine. Ós modhnú substaintiúil é an méadú aontaobhach sin ar an gconradh léasa, ní thagann sé faoi raon feidhme an Chinnidh (féach aithris 29).

(84) Ina theannta sin, leasaíodh an conradh léasa naoi n-uaire le comhaontuithe idir na páirtithe, ach bhí na leasuithe sin teoranta do laghduithe beaga ar an limistéar léasaithe nár athraigh an táille chíosa.

2.5.5. *An táille cíosa a d'íoc Tartu Agro AS*

(85) Níor íoc Tartu Agro AS méid na táille cíosa bliantúla mar a comhaontaíodh sa chonradh léasa. De réir údaráis na hEastóine, is mar a leanas na híocaíochtaí bliantúla táille cíosa a rinne Tartu Agro AS iarbhír in aghaidh na bliana faoin gconradh léasa go dtí 2019 (féach aithris 29) (féach Table 1):

Tábla 1

An íocaíocht cíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír in 2000 – 2019

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

Foinse: Údaráis na hEastóine

(86) Rinneadh mionathruithe maidir leis an limistéar léasaithe a chomhaontú idir na páirtithe agus rinneadh athbhreithniú ar an limistéar léasaithe thar ré an chonartha léasa mar a léirítear sa tábla seo a leanas (féach Tábla 2).

(87) Ina theannta sin, níl ach cuid den talamh léasaithe ina thalamh talmhaíochta atá incháilithe do thacaíocht chomhbheartas talmhaíochta ('CBT') an Aontais, mar a léirítear sa tábla seo a leanas (féach Table 2).

Tábla 2

An líon heicteár faoin gconradh léasa agus an limistéar atá incháilithe do thacaíocht CBT (ha)

Bliain	Limistéar iomlán	Incháilithe do thacaíocht CBT	Bliain	Limistéar iomlán	Incháilithe do thacaíocht CBT
2000	3 089,17	[…]	**2012**	3 061,93	[…]
2001	3 089,17	[…]	**2013**	3 061,93	[…]
2002	3 089,17	[…]	**2014**	3 061,93	[…]

Bliain	Limistéar iomlán	Incháilithe do thacaíocht CBT	Bliain	Limistéar iomlán	Incháilithe do thacaíocht CBT
2003	3 083,49	[…]	**2015**	3 058,49	[…]
2004	3 080,93	[…]	**2016**	3 055,13	[…]
2005	3 080,93	[…]	**2017**	3 054,83	[…]
2006	3 080,93	[…]	**2018**	3 028,05	[…]
2007	3 068,70	[…]	**2019**	3 011,21	[…]
2008	3 068,70	[…]			
2009	3 067,16	[…]			
2010	3 061,93	[…]			
2011	3 061,93	[…]			

Foinse: Údaráis na hEastóine

(88) Cuirtear i láthair sa tábla thíos an táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír arna comhshó in euro in aghaidh an heicteáir de thalamh arúil in aghaidh na bliana (féach Table 3).

(89) Nuair a dhéantar an táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír a chomhshó i luachanna EUR in aghaidh an heicteáir:

(1) i gcás 2000 – 2003, bhí an táille chíosa in euro in aghaidh an heicteáir bunaithe ar an líon heicteár de thalamh arúil de réir thuarascáil Uus Maa (2 839,5 ha) (Tábla 2), ar mheastóireacht shaineolach í a sheol údaráis na hEastóine in 2016 (féach aithrisí 39 agus 119), agus

(2) i gcás 2004 – 2019, bhí an táille chíosa in euro in aghaidh an heicteáir bunaithe ar an líon heicteár a bhí incháilithe do thacaíocht CBT mar a thuairiscítear in Table 2 thuas.

Tábla 3

An táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír in 2000-2019 (EUR/ha)

Bliain	An táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS (EUR/ha)	Bliain	An táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS (EUR/ha)
2000	[…]	**2012**	[…]
2001	[…]	**2013**	[…]
2002	[…]	**2014**	[…]
2003	[…]	**2015**	[…]
2004	[…]	**2016**	[…]
2005	[…]	**2017**	[…]
2006	[…]	**2018**	[…]
2007	[…]	**2019**	[…]
2008	[…]		
2009	[…]		
2010	[…]		
2011	[…]		

2.5.6. *An cháin talún a d'íoc Tartu Agro AS*

(90) San Eastóin, tá oibleagáid ar úinéirí talún cáin talún a íoc atá bunaithe ar luach inchánach na talún. Mar sin féin, chomhaontaigh na páirtithe sa chonradh léasa tosaigh go nglacfadh Tartu Agro AS an oibleagáid air féin na cánacha talún a íoc. De réir údaráis na hEastóine, is mar a leanas an cháin talún a d'íoc Tartu Agro AS sna blianta ar lena n-aghaidh a síníodh an conradh léasa tosaigh agus sna blianta ar lena n-aghaidh a rinneadh ath-idirbheartaíocht nó coigeartú aontaobhach ar an táille chíosa (féach Table 4):

Tábla 4

An cháin talún a d'íoc Tartu Agro AS (EUR/bliain)

Bliain	Cáin talún (EUR / bliain)
2000	[…]
2004	[…]
2005	[…]
2007	[…]
2009	[…]

Foinse: Údaráis na hEastóine

2.5.7. *Infheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún a d'íoc Tartu Agro AS*

(91) An 6 Feabhra 2023, sholáthair údaráis na hEastóine faisnéis bhreise a mhéid a bhaineann leis an ngealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí EEK […] (EUR […]) in aghaidh na bliana féilire chun córais feabhsaithe talún a athnuachan, ar gealltanais iad nach raibh ar fáil tráth a rinneadh an measúnú ar an gcinneadh tosaigh.

(92) Mhínigh údaráis na hEastóine go ndéantar athnuachan córas feabhsaithe talún ar an talamh Stáit a chumhdaítear leis an gconradh léasa a eagrú trí dhá chomhlachas feabhsaithe talún ([21]).

(93) De bhun an Achta um Fheabhsú Talún (*Maaparandusseadus*), eintiteas dlítheanach arna rialú ag an dlí príobháideach is ea comhlachas feabhsaithe talún. Úinéirí na gcóras feabhsaithe talún agus páirtithe eile a thairbhíonn de na gníomhaíochtaí is ea a chomhaltaí.

(94) Maidir leis an gcás atá idir lámha, is comhaltaí den dá chomhlachas feabhsaithe talún iad an Eastóin agus Tartu Agro AS. Tá thart ar 200 ball eile ag gach ceann de na comhlachais. Is í an Eastóin príomhúinéir na talún a bhfuil an dá chomhlachas sin freagrach as a cothabháil.

(95) Thairis sin, mhínigh údaráis na hEastóine gur óna gcomhaltaí, go ginearálta, a bhailíonn na comhlachais feabhsaithe talún an maoiniú a theastaíonn le haghaidh a n-infheistíochtaí. Maidir leis an talamh a chumhdaítear leis an gconradh léasa, áfach, níorbh iad comhaltaí na gcomhlachas a mhaoinigh an phríomhchuid de na hinfheistíochtaí ach tacaíocht sheachtrach a deonaíodh do na comhlachais feabhsaithe talún.

(96) Mhínigh údaráis na hEastóine go bhfuair na comhlachais feabhsaithe talún EUR 2 102 953,38 de thacaíocht san iomlán idir 2004 go 2019 ón gCiste Eorpach um Threoraíocht agus Ráthaíocht Talmhaíochta ([22]) ('CETRT') agus ón gCiste Eorpach Talmhaíochta um Fhorbairt Tuaithe ('CETFT') ('ar a dtugtar i dteannta a chéile cistí CBT') chun infheistíocht a dhéanamh i gcórais feabhsaithe talún. Úsáideadh EUR 1 410 024 den mhéid sin le haghaidh infheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún ar an talamh a chumhdaítear leis an gconradh léasa.

([21]) Is é sin comhlachas feabhsaithe talún Rahinge, a cláraíodh an 17 Aibreán 2003 (cláruimhir 80186585), agus comhlachas feabhsaithe talún Jänese, a cláraíodh an 27 Iúil 2005 (cláruimhir 80224305).

([22]) Le Rialachán (CE) Uimh. 1290/2005 ón gComhairle an 21 Meitheamh 2005 maidir le maoiniú an chomhbheartais talmhaíochta (IO L 209, 11.8.2005, lch. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) cruthaíodh dhá chiste talmhaíochta Eorpacha, is iad sin an Ciste Eorpach um Ráthaíocht Talmhaíochta ('CERT'), chun bearta margaidh a mhaoiniú, agus an Ciste Eorpach Talmhaíochta um Fhorbairt Tuaithe ('CETFT'), chun cláir forbartha tuaithe a mhaoiniú.

(97) I dteannta na tacaíochta ó chistí CBT, ba iad comhaltaí na gcomhlachas a mhaoinigh na hinfheistíochtaí.

(98) I gcomhaontú le húdaráis na hEastóine, ó 2004 go 2019, Tartu Agro AS EUR […] san iomlán a mhaoiniú agus a íoc i ndáil leis an talamh a chumhdaítear leis an gconradh léasa.

(99) Mhínigh údaráis na hEastóine gurb iad seo a leanas na hinfheistíochtaí a mhaoinigh agus a rinne Tartu Agro AS, ó 2004 go 2019 (féach Table 5):

Tábla 5

An gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí a mhaoinigh Tartu Agro AS iarbhír

Bliain	An gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí a mhaoinigh Tartu Agro AS iarbhír (EUR / bliain)
2004	[…]
2005	[…]
2006	[…]
2007	[…]
2008	[…]
2009	[…]
2010	[…]
2011	[…]
2012	[…]
2013	[…]
2014	[…]
2015	[…]
2016	[…]
2017	[…]
2018	[…]
2019	[…]
Iomlán	[…]

2.5.8. *Faisnéis faoin margadh: Sonraí maidir le táillí cíosa ar léasanna talún*

(100) Sa chás sin, is éard atá sna sonraí praghais maidir le táillí léasa talún sonraí staidrimh ó:

(1) Oifig Staidrimh na hEastóine (roinn 2.5.8.1, féach aithris 304) agus;

(2) táillí léasa réadaithe na talún arna ligean ar cíos ag an mBord Talún (roinn 2.5.8.2, féach aithris 314).

(101) Thairis sin, ós rud é go bhfuil léasanna talún ag brath ar an tacaíocht íocaíochta aonair limistéir, tá forbairt na tacaíochta íocaíochta aonair limistéir ábhartha don mheasúnú.

(102) Ina theannta sin, bhí trí thuarascáil luachála ó shaineolaithe seachtracha (ranna 2.5.8.3 go 2.5.8.5) ar fáil don Choimisiún, is iad sin:

(1) tuarascáil Uus Maa (féach aithrisí 309 go 311);

(2) tuarascáil Pindi Kinnisvara (féach aithrisí 305 go 308); agus

(3) tuarascáil Domus (féach aithris 313).

(103) An 6 Feabhra 2023, áfach, tharraing údaráis na hEastóine aighneacht thuarascáil Pindi Kinnisvara siar go sainráite, i.e. tuarascáil an tsaineolaí sheachtraigh dá dtagraítear in aithris 116, ar na cúiseanna a mhínítear in aithris 212. Le linn an nós imeachta imscrúdaithe, roimh an gcinneadh tosaigh, chuir údaráis na hEastóine tuarascáil Uus Maa isteach toisc gur chuir ranna an Choimisiúin in iúl d'údaráis na hEastóine nach féidir tuarascáil Pindi Kinnisvara a mheas a bheith ina tuarascáil neamhspleách ó tharla gurbh é an léasaí a choimisiúnaigh í.

(104) Cé gur tharraing údaráis na hEastóine aighneacht thuarascáil Pindi Kinnisvara siar, tá maímh Tartu Agro AS bunaithe aige ar an tuarascáil sin, mar sin is cuid den chomhad riaracháin fós í.

(105) Le tuarascáil Uus Maa agus tuarascáil Domus, soláthraítear meastacháin ar tháillí cíosa le haghaidh tréimhsí ama sonraithe. Bhí na meastacháin ar tháillí cíosa margaidh a rinneadh sna tuarascálacha sin bunaithe ar mheasúnú mionsonraithe ar na dáileachtaí léasaithe. Os a choinne sin, níor áiríodh i dtuarascáil Pindi Kinnisvara aon anailís ar leibhéal dáileachta talún agus ní dhearnadh meastachán inti ar tháillí margaidh le haghaidh tréimhsí sonraithe. Thairis sin, tá tuarascálacha na saineolaithe seachtracha éagsúil go mór le chéile sa chaoi a gcuireann siad na hoibleagáidí airgeadais dá dtagraítear in aithrisí 61 agus 68 san áireamh.

2.5.8.1. Margadhphraghsanna táillí cíosa. Sonraí arna bhfoilsiú ag Oifig Staidrimh na hEastóine

(106) An 17 Aibreán 2019 agus an 6 Feabhra 2023, chuir údaráis na hEastóine isteach sonraí staidrimh Oifig Staidrimh na hEastóine ('an Oifig Staidrimh') maidir le margadhphraghsanna táillí cíosa ar thalamh talmhaíochta. Tá na sonraí sin le fáil i mbunachar sonraí poiblí i dtábla dar teideal PM59 ([23]).

(107) Is mar a leanas na sonraí foilsithe maidir le cíosanna de réir bliana, contae agus cineál talún talmhaíochta (féach Table 6 agus Table 7):

Tábla 6

Táillí cíosa de réir bliana (an Eastóin) agus cineál talún talmhaíochta (EUR/ha)

an Eastóin	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Talamh arúil					43	50	55	54	60	62	
Féarthailte buana					30	38	38	40	47	50	
Talamh talmhaíochta san iomlán	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Foinse: An Oifig Staidrimh

Tábla 7

Táillí cíosa de réir bliana (contae Tartu) agus cineál talún talmhaíochta (EUR/ha)

Contae Tartu	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Talamh arúil					52	58	65	61		77	
Féarthailte buana					39	44	45	62			
Talamh talmhaíochta san iomlán					50	56	63	61		75	

Foinse: An Oifig Staidrimh

([23]) Oifig Staidrimh na hEastóine: Bunachar sonraí staidrimh, PM59: Praghsanna agus cíosanna talún talmhaíochta úsáidte in aghaidh an heicteáir de réir contae https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, an 8 Eanáir 2024.

(108) Le litir dar dáta an 3 Feabhra 2023, thug údaráis na hEastóine dá n-aire go bhfuil sonraí maidir le cíosanna talún talmhaíochta foilsithe ag an Oifig Staidrimh ó bhí 2009 ann. Tá foinse na sonraí, na modhanna bailithe sonraí agus an staidreamh foilsithe éagsúil ó bhliain go bliain. Rinneadh faisnéis maidir le talamh arúil agus féarthailte buana a fhoilsiú de réir contae le haghaidh na mblianta 2013-2018.

(109) Go sonrach, mhínigh údaráis na hEastóine gur áiríodh sna sonraí go dtí 2020 talamh a fuarthas saor ó chíos agus idirbhearta idir páirtithe gaolmhara nach gá go léiríonn siad an margadhphraghas i gcomhréir leis an gcleachtas caighdeánach (féach aithrisí 213 agus 304).

2.5.8.2. Margadhphraghsanna táillí cíosa. Sonraí maidir le hidirbhearta léasa réadaithe an Bhoird Talún

(110) An 6 Feabhra 2023, chuir údaráis na hEastóine sonraí isteach, nach raibh ar fáil don Choimisiún le linn an nós imeachta imscrúdaithe roimh an gcinneadh tosaigh, maidir le hidirbhearta léasa talún talmhaíochta réadaithe an Bhoird Talún.

(111) Is údarás poiblí san Eastóin é an Bord Talún a eagraíonn luacháil talún, a rialaíonn agus a dhíolann talamh faoi úinéireacht Stáit agus a ligeann limistéir mhóra talún ar léas, ar talamh í atá oiriúnach d'úsáid talmhaíochta nó atá ina talamh arúil a bhféadfadh gá a bheith léi chun críoch poiblí amach anseo**. Is mar a leanas na meántáillí léasa réadaithe ar thalamh talmhaíochta léasaithe i gcontae Tartu – lena n-áirítear iad siúd atá ar léas ag Tartu Agro AS – ag an mBord Talún ag ceant poiblí sa tréimhse 2005-2022** (féach Table 8):

Tábla 8

Táillí cíosa ag an mBord Talún (EUR/ha)

Bliain	An líon ceantanna i gcontae Tartu	An líon ceantanna i ngach contae	Meántáillí cíosa (EUR/ha) i gcontae Tartu	Meán na meántáillí cíosa (EUR/ha) i ngach contae
2005		9		34,60
2006	1	17	22	23,66
2007		36		36,92
2008		3		41,30
2009		15		52,90
2010	1	14	39,2	36,58
2011	1	14	59	55,88
2012	20	144	95,6	80,39
2013	17	174	218,6	122,31
2014	19	357	170	109,85
2015	18	386	181,2	107,63
2016	21	395	154	95,27
2017	23	428	136,5	88,00
2018	36	511	170,3	101,03
2019	62	517	168,6	115,13

Foinse: Údaráis na hEastóine

(112) De ghnáth, déanann an Bord Talún comhaontuithe léasa a bhfuil téarma seasta 5 bliana acu. Ligtear an talamh ar cíos nó díoltar í ar an bpraghas/táille is airde a thairgtear ag ceantanna poiblí. Tá na ceantanna sin oscailte do gach páirtí leasmhar. Déantar tairiscintí go leictreonach i bhfoirm ceant.

(113) Faigheann na tairgeoirí is airde tairiscint an ceart chun talamh a fháil ar cíos chomh maith leis an gceart fabhrach chun leanúint den talamh a úsáid nuair a rachaidh an léas in éag tríd an talamh a cheannach nó trína bheith ag leanúint dá fáil ar cíos faoi réir chinneadh an Stáit (aithris 144).

(114) Tá sé d'oibleagáid ar na léasaithe:

(a) an cíos a íoc;

(b) an cháin talún a íoc; agus

(c) gealltanas a thabhairt an talamh a choimeád i ndea-riocht.

(115) Ina theannta sin, i gcás ina mbeidh comhaontú i scríbhinn ann leis an léasaí, féadfar modhnuithe agus feabhsuithe a bhfuil níos mó ná cothabháil thráthrialta i gceist leo a dhéanamh freisin ar an talamh atá á ligean ar cíos agus déanfar na costais infheistíochta sin a fhritháireamh ina dhiaidh sin in aghaidh an chíosa.

2.5.8.3. Margadhphraghsanna táillí cíosa. Meastachán bunaithe ar an saineolaí seachtrach Pindi Kinnisvara

(116) An 3 Deireadh Fómhair 2014, chuir údaráis na hEastóine tuarascáil isteach, arna coimisiúnú ag Tartu Agro AS, dar dáta an 12 Aibreán 2013 maidir leis an toradh ar mheastóireacht shaineolach a rinne cuideachta réadmhaoine phríobháideach, AS Pindi Kinnisvara ('tuarascáil Pindi Kinnisvara'). Amhail dá dtagraítear in aithrisí 103 agus 104, áfach, tharraing údaráis na hEastóine aighneacht thuarascáil Pindi Kinnisvara siar go sainráite an 6 Feabhra 2023 (féach freisin aithris 305). Ba é ba chuspóir don luacháil sin a soláthraíodh in Pindi Kinnisvara freagra a thabhairt ar an gceist seo a leanas: *'Cad é an glanphraghas léasa in euro in aghaidh an heicteáir in aghaidh na bliana ar thalamh talmhaíochta i suíomh tarraingteach i gcontae Tartu, mar a bhfuil thart ar 90 % den talamh sin ina talamh arúil, ag féachaint d'oibleagáid an léasaí infheistíochtaí spriocdhírithe a dhéanamh a mhéid a bhaineann leis an talamh arúil (córais feabhsaithe talún a athnuachan, plandaí a chosaint, leasacháin mhianracha a úsáid, leasacháin orgánacha a úsáid, aoladh, coirce fiáine a rialú agus cothabháil cois bóthair a dhéanamh) arb é atá iontu thart ar EUR 104 in aghaidh an heicteáir de thalamh arúil in aghaidh na bliana?'*.

(117) Tagtar ar an gconclúid i dtuarascáil Pindi Kinnisvara go bhfuil glanráta léasa margadhbhunaithe na talún a chomhfhreagraíonn don limistéar ar a dtugtar tuairisc sa cheist idir EUR 20 agus EUR 30 in aghaidh an heicteáir de thalamh arúil in aghaidh na bliana. Tugtar faoi deara sa tuarascáil sin nach bhforchuirtear le conarthaí léasa de ghnáth oibleagáidí infheistíochtaí *ad hoc* a dhéanamh atá comhchosúil leis an méid a luaitear san iarraidh agus tagtar ar an gconclúid inti go ndéanann na hoibleagáidí airgeadais a bhaineann le hinfheistíochtaí den sórt sin difear don ghlanráta léasa i gcomhréir inbhéartach le méid na hoibleagáide conarthaí in aghaidh an aonaid achair den talamh léasaithe.

(118) Thairis sin, tugtar faoi deara sa tuarascáil sin, bunaithe ar an bhfaisnéis a bailíodh trí agallaimh le feirmeoirí, na margadhphraghsanna táillí cíosa seo a leanas:

Tábla 9

Táillí cíosa de réir thuarascáil Pindi Kinnisvara (EUR/ha)

An cineál conartha:	Táillí margaidh talún léasaithe arna meas ag tuarascáil Pindi Kinnisvara
Conarthaí atá ann cheana	Idir EUR 30 agus EUR 50 in aghaidh an heicteáir
Athnuachan conarthaí atá i bhfeidhm faoi láthair agus conarthaí nua	Idir EUR 50 agus EUR 100 in aghaidh an heicteáir
Limistéir atá seanbhunaithe ó thaobh lóistíochta de agus iomaíoch	Uaireanta bíonn an ráta cíosa níos airde ná EUR 100 in aghaidh an heicteáir

Foinse: Tuarascáil Pindi Kinnisvara dar dáta an 12 Aibreán 2013

2.5.8.4. Margadhphraghas táillí cíosa. Measchán bunaithe ar an saineolaí seachtrach Uus Maa

(119) An 1 Feabhra 2016, chuir údaráis na hEastóine tuarascáil isteach dar dáta an 10 Nollaig 2015 maidir le toradh meastóireachta a rinne cuideachta réadmhaoine phríobháideach, Uus Maa Tartu büroo OÜ ('tuarascáil Uus Maa'). Ba iad údaráis na hEastóine a choimisiúnaigh an tuarascáil sin agus Tartu Agro AS a choimisiúnaigh tuarascáil Pindi Kinnisvara.

(120) I dtuarascáil Uus Maa rinneadh measúnú ar an limistéar ab ábhar don chonradh léasa. Tugtar tuairisc mhionsonraithe sa tuarascáil ar ghnéithe na ndáileachtaí lena n-áirítear cearta tógála, úsáid talún agus cáilíocht talún.

(121) Bhí dhá chuspóir ag an meastóireacht sin: ar an gcéad dul síos, measúnú a dhéanamh ar mhargadhluach léasa na sócmhainní sa tréimhse 2000-2014, rud a chiallaíonn an cíos is dóichí a thuillfeadh an tsócmhainn ar an margadh saor; agus ar an dara dul síos, measúnú a dhéanamh ar cé acu a bhí nó nach raibh clásal 10.2 den chonradh léasa a bhaineann le hoibleagáidí airgeadais an chonartha léasa (aithris 68) ina ghnáthchleachtas margaidh.

(122) Tugtar faoi deara i dtuarascáil Uus Maa go mbíodh conarthaí léasa sách bunúsach agus cineálach go luath sna 2000í, gan iontu ach an táille chíosa agus na téarmaí íocaíochta. Tugtar tuairisc sa tuarascáil ar oibleagáidí i leith feabhsú talún agus cothabháil thráthrialta cois bóthair a bheith ina n-oibleagáidí ar na léasaithe, ós eintitis iad sin a úsáideann an mhaoin agus a thairbhíonn di, ach tugtar faoi deara inti gur áiríodh na hoibleagáidí sin i gconarthaí léasa i dtéarmaí cineálacha, ach go sonraítear go mionsonraithe sa chonradh léasa an chaoi ar cheart na costais chothabhála bhliantúla a úsáid. Thairis sin, tugtar faoi deara sa tuarascáil gur infheistíocht i maoin an úinéara é córais feabhsaithe talún a thógáil nó a athsholáthar agus, má comhaontaíodh sin, tá sé ina oibleagáid thábhachtach anuas ar an léas a íoc, agus is gnách freisin go sonraítear é go sainráite i gconarthaí.

(123) Tagtar ar an gconclúid i dtuarascáil Uus Maa nár ghnách oibleagáidí airgeadais a áireamh i gcomhaontuithe léasa i bhfoirm atá intomhaiste i dtéarmaí airgeadaíochta agus nach gnách ar chor ar bith an conradh léasa i dtéarmaí a fhaid ná an líon heicteár atá le ligean ar cíos. Aithnítear i dtuarascáil Uus Maa go raibh sé tábhachtach a shonrú, mar gheall ar fhad an chonartha léasa go príomha, go raibh úsáid bheartaithe agus torthúlacht na talún le coinneáil ar bun.

(124) Thairis sin, pléitear i dtuarascáil Uus Maa an chaoi ar forbraíodh cultúr an léasaithe agus, ina dhiaidh sin, ó bhí 2005 ann go príomha, an chaoi ar cuireadh an oibleagáid le conarthaí léasa cáin talún agus muirir eile a bhaineann leis an léas a íoc, cáin ioncaim go príomha, agus an chaoi a ndearnadh clásail a bhaineann le húsáid bheartaithe na talún agus iompar agranamaíoch stuama a chur le conarthaí léasa ar bhealach cineálach ó bhí 2010 ann ionas go ndéanfaidh gach léasaí cinneadh maidir leis na hacmhainní a úsáidfidh sé agus an méid infheistíochta a dhéanfaidh sé, ós rud é go mbraitheann sé sin go díreach ar an gcineál bairr atá á fhás agus ar shuíomh agus ar chineál na talún atá á fáil ar léas.

(125) A mhéid a bhaineann leis na táillí cíosa margaidh, soláthraíonn tuarascáil Uus Maa sonraí maidir le talamh arúil i gcontae Tartu (roinn 7.1. den tuarascáil) agus maidir leis an bhforbairt atá tagtha le 15 bliana anuas ar tháillí cíosa na talún a chumhdaítear leis an gconradh léasa (roinn 8.2.2. den tuarascáil). Ní dhéantar measchán sa tuarascáil ach de réir tréimhsí ([24]), i.e. 2000-2004 (sular tháinig an Eastóin in aontachas leis an Aontas Eorpach), 2005-2009 agus 2010-2014 (féach Table 11 agus Table 12).

(126) Maidir leis an tréimhse roimh aontachas na hEastóine leis an Aontas, mínítear sa tuarascáil nach raibh coinne leis an méadú as cuimse a bhí ar tí teacht ar an bpraghas ar thalamh arúil tráth an chonartha léasa tosaigh (i.e. 2000) agus sular tháinig an Eastóin in aontachas leis an Aontas, agus nach raibh léasanna ró-choitianta. De réir na tuarascála:

(a) níor cumhdaíodh leis an táille chíosa ar thalamh léasaithe i gcontae Tartu ach talamh arúil chuibhiúil agus ba é EEK 100 in aghaidh an heicteáir (EUR 6,4/ha) a bhí inti in 2000. Ní dhearnadh aon íocaíocht as tailte móna, poldair ná móinéir toisc nach raibh aon mhargadh cíosa ann lena n-aghaidh; agus

(b) meastar an táille chíosa ar an talamh faoin gconradh léasa, le haghaidh na tréimhse 2000-2004, a bheith idir EUR 6 agus 10/ha.

([24]) Is le haghaidh na tréimhse 2000-2004 amháin a dhéanann an tuarascáil meastachán ar tháille chíosa in aghaidh na bliana.

(127) Go sonrach, i gcás 2001-2003, mínítear i dtuarascáil Uus Maa nár tosaíodh ar níos mó conarthaí léasa a thabhairt i gcrích go dtí 2001, nuair ba dhócha go dtiocfadh an Eastóin in aontachas leis an Aontas. Suitear an méid seo a leanas leis an tuarascáil:

(a) go raibh an táille chíosa ar thalamh arúil i gcontae Tartu thart ar EUR 10/ha; agus

(b) maidir leis an táille chíosa ar an talamh a chumhdaítear leis an gconradh léasa, ní sholáthraítear sonraí sonracha sa tuarascáil, ach mar a léirítear in aithris 125, suitear léi go meastar an táille chíosa le haghaidh na tréimhse 2000-2004 a bheith idir EUR 6 agus 10/ha.

(128) I gcás 2004, de réir thuarascáil Uus Maa:

(a) ba é EUR 10/ha an táille chíosa mheasta ab ísle i gcontae Tartu; agus

(b) níl an táille chíosa ar an talamh a chumhdaítear leis an gconradh léasa socraithe go bliantúil ach, mar a mhínítear in aithris 126, meastar í a bheith idir EUR 6 agus 10/ha le haghaidh na tréimhse 2000-2004.

(129) Le haghaidh na tréimhse 2005-2009, de réir thuarascáil Uus Maa:

(a) tá an táille chíosa ar an talamh arúil i gcontae Tartu idir EUR 10/ha agus EUR 20/ha; agus

(b) meastar an táille chíosa ar an talamh a chumhdaítear leis an gconradh léasa a bheith idir EUR 10 agus 20/ha.

Tábla 10

Meastachán ar tháillí cíosa ar an talamh a chumhdaítear faoin gconradh léasa (EUR/ha)

	2000-2004	2005 - 2009	2010 - 2014
Talamh	6-**10**	**10**-20	30-50

Tábla 11

Meastachán ar tháillí cíosa ar an talamh i gcontae Tartu (EUR/ha)

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

(130) Cuirtear i dtábhacht sa tuarascáil an tionchar a d'imreodh aontachas féideartha na hEastóine leis an Aontas ar na táillí cíosa léasa talún. Tugtar faoi deara inti gur tugadh conarthaí léasa talún i gcrích agus ré 2 bhliain go 3 bliana acu freisin, toisc gur tuigeadh go bhféadfadh an t-aontachas leis an Aontas tionchar a imirt ar an margadh léasa talún agus ar leibhéil chíosa.

(131) Déantar achoimre i dtuarascáil Uus Maa ar na gnáthchleachtais mhargaidh i leith na talún léasaithe ó 2000 go 2014 de réir thrí thréimhse ama mar a leanas (féach Table 12):

Tábla 12

Cleachtais mhargaidh i leith na talún is bun leis an gconradh léasa de réir thuarascáil Uus Maa

	2000 - 2004	2005 - 2009	2010 - 2014
Cáin talún	Íoctha ag an léasaí	Íoctha ag an léasaí	Íoctha ag an úinéir
Oibleagáidí conarthacha breise ar an léasaí	Dada	córais feabhsaithe talún a athnuachan agus dabhcha séarachais a ghlanadh – gan aon ghné airgeadaíochta	úsáid spriocdhírithe talún, lena gcomhlíontar ceanglais agraitheicniúla
Athrú cíosa i gconarthaí léasa	-	-	Méadú bliantúil 5 %

(132) Luaitear i dtuarascáil Uus Maa nach ndéanann an conradh léasa a bheith ann difear don toradh arna mheasúnú ar bhonn aidhm na luachála. Tugtar faoi deara i dtuarascáil Uus Maa gur féidir a mheas go bhfuil ardleibhéal leachtachta ag an réadmhaoin ag féachaint dá suíomh, dá méid agus dá riocht. Thairis sin, luaitear sa tuarascáil go bhfuil an luacháil ar mheánleibhéal cruinnis agus go bhféadfadh difríocht ± 20 % a bheith sa chíos iarbhír.

(133) A mhéid a bhaineann le hoibleagáidí coimhdeacha agus cearta agus oibleagáidí conarthacha eile an léasaí, luaitear i dtuarascáil Uus Maa go dtiocfaidh feabhsuithe arna ndéanamh ag an léasaí agus arna gcomhaontú leis an léasóir i scríbhinn roimh ré chun bheith ina maoin de chuid an léasóra, nach mór dó gealltanas a thabhairt iad a fháil ar a ngnáthluach ar dhul in éag an chonartha léasa (féach aithris 69).

(134) Thairis sin, áirítear i dtuarascáil Uus Maa forbhreathnú ar an margadh san Eastóin agus go háirithe ar an margadh le haghaidh talamh talmhaíochta i gcontae Tartu.

(135) Maidir leis na sonraí a d'fhoilsigh an Oifig Staidrimh, tugtar faoi deara i dtuarascáil Uus Maa gur bhailigh an Oifig Staidrimh sonraí ó bhí 2009 ann maidir le táillí cíosa ar thalamh talmhaíochta ach go raibh an meántáille chíosa réadach ar thalamh arúil níos airde ná mar a thuairiscigh na staitisticí sin (féach aithrisí 109 agus féach aithrisí 213 go 214).

(136) Thairis sin, tugtar faoi deara sa tuarascáil, ó tugadh isteach na híocaíochtaí aonair limistéir, go raibh nasc díreach idir táillí cíosa ar thalamh arúil agus rátaí aonaid na híocaíochta aonair limistéir agus gur díorthaíodh na táillí sin uathu go hintuigthe (féach aithris 80). Tugtar faoi deara sa tuarascáil na híocaíochtaí aonair limistéir seo a leanas (féach Table 13).

Tábla 13

Tacaíocht íocaíochta aonair limistéir san Eastóin de réir thuarascáil Uus Maa (EUR/ha)

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

2.5.8.5. Margadhphraghas táillí cíosa. Meastachán bunaithe ar an saineolaí seachtrach Domus Kinnisvara

(137) An 7 Feabhra 2023, chuir údaráis na hEastóine tuarascáil isteach maidir leis an toradh ar luacháil saineolaí a rinne cuideachta réadmhaoine phríobháideach, Domus Kinnisvara, ar an talamh atá ar léas ag Tartu Agro AS ('tuarascáil Domus').

(138) Is é an 14 Márta 2020 dáta thuarascáil Domus agus is é an 18 Feabhra 2020 an dáta luachála ([25]).

(139) Ba é ba chuspóir don luacháil an táille chíosa agus an margadhluach a chur i láthair chun praghas tosaigh ceant léasa talún a chinneadh.

(140) Leanann as cuspóir na luachála, agus mar a thugtar faoi deara i dtuarascáil Domus, nach gcuirtear an conradh léasa atá i gceist (féach aithris 55), arb é an 15 Samhain 2025 dáta a éaga, san áireamh sa mheasúnú.

(141) Tugtar faoi deara i dtuarascáil Domus, gan tuilleadh anailíse, […].

([25]) Is éard atá sa dáta luachála an dáta a thuairiscítear toradh na luachála (an táille chíosa).

(142) Rinneadh anailís i dtuarascáil Domus ar tháillí cíosa na talún a bhí ar léas ag feirmeoirí i gcontae Tartu in 2020.

(143) Tugann an Coimisiún dá aire go dtagann deireadh le tréimhse an imscrúdaithe sin an 31 Nollaig 2019 (aithris 15). Dá bhrí sin, níl an meastachán ar tháillí cíosa le haghaidh 2000 a sholáthraítear i dtuarascáil Domus ábhartha don chás atá i gceist. Mar sin féin, ar mhaithe le trédhearcacht, tugann an Coimisiún dá aire, de réir na tuarascála sin, gurbh é 667,14 ha an t-achar iomlán faoi chonarthaí léasa agus gurbh é EUR 140 in aghaidh an heicteáir an praghas bliantúil airmheánach agus gurbh é EUR 150 in aghaidh an heicteáir an mheántáille bhliantúil chíosa. Bhí na meántáillí cíosa níos ísle i mbardas Peipsi agus níos airde in Tartu. Tugtar faoi deara i dtuarascáil Domus, de réir an Bhoird Talún, gurbh é EUR 174 in aghaidh an heicteáir an praghas bliantúil airmheánach ar thalamh léasaithe faoi úinéireacht an stáit i gcontae Tartu in 2019 agus gurbh é EUR 186 in aghaidh an heicteáir an meánphraghas, agus i gcás féarthailte gurbh é an praghas airmheánach a bhí ann EUR 59 in aghaidh an heicteáir in aghaidh na bliana agus gurbh é EUR 73 in aghaidh an heicteáir an meánphraghas.

(144) Tagtar ar an gconclúid i dtuarascáil Domus, ós gnách go mbíonn táillí na gceantanna arna n-eagrú ag an Stát níos airde ná na táillí cíosa san earnáil phríobháideach, gurb é EUR 150 in aghaidh an heicteáir an praghas tosaigh don cheant phoiblí ar mheántáille chíosa bhliantúil na talún atá ar léas ag feirmeoirí i gcontae Tartu. Meastar i dtuarascáil Domus gurb é cruinneas thoradh na luachála ± 10 % dá phraghas tosaigh measta.

2.5.9. *Cáilíocht na talún atá ar léas ag Tartu Agro AS*

(145) Is éard atá san fhaisnéis maidir le cáilíocht na talún léasaithe:

(1) tuarascáil Domus;

(2) tuarascáil Uus Maa; agus

(3) sonraí an Bhoird Talún.

(146) Ní dhéantar measúnú i dtuarascáil Pindi Kinnisvara (féach aithrisí 104 agus 305 go 308) ar cháilíocht na talún atá ar léas ag Tartu Agro AS, dá bhrí sin ní sholáthraítear faisnéis iomchuí inti maidir le cáilíocht na talún léasaithe. Luaitear ann, áfach, gurbh é ba chuspóir don mheasúnú talamh talmhaíochta atá lonnaithe i suíomh tarraingteach i gcontae Tartu a luacháil (aithris 116).

(147) Thairis sin, chuir na páirtithe a dtuairimí in iúl maidir le cáilíocht na talún léasaithe.

2.5.9.1. Faisnéis maidir le cáilíocht talún bunaithe ar thuarascáil Uus Maa

(148) Maidir le cáilíocht na talún léasaithe, rinneadh anailís mhionsonraithe i dtuarascáil Uus Maa ar an 52 aonad cláir talún seo a leanas, ar a gcáilíocht, ar an úsáid talún iontu agus ar a suíomh. Tagtar ar an gconclúid sa tuarascáil, i dtéarmaí an chineáil ithreach, go bhfuil formhór mór na talún a bhfuil measúnú á dhéanamh uirthi ina gnáththalamh arúil de chineál saothraithe, ar bhonn léarscáil ithreach an Bhoird Talún, nó ina talamh mhaith arúil de chineál curaíochta nó ina haonaid talún aonair ar thalamh arúil de chineál féarthalún (féach Table 14).

Tábla 14

Úsáid na n-aonad cláir léasaithe (tuarascáil Uus Maa)

Limistéar	An limistéar iomlán (ha)	ar díobh sin talamh arúil (ha)	An líon aonad cadastrach
Raudteepõllu	35,47	33,76	1
Tartu Agro AS ([26])	1 378,40	1 283,69	22
Biopõllu	29,03	28,31	1
Briti	5,18	4,48	1
Eerika	17,85	17,56	1
Eerike	10,55	10,54	1

([26])

Limistéar	An limistéar iomlán (ha)	ar díobh sin talamh arúil (ha)	An líon aonad cadastrach
Eino	93,17	81,05	2
Haavakannu	12,47	12,18	2
Heinaseemne	2,56	2,34	1
Kandipõllu	141,80	123,70	1
Koolipõllu	38,30	37,80	1
Liivaaugu	26,60	19,50	1
Malle	5,00	4,86	1
Muide	16,72	16,33	1
Uimh. 4495104	324,43	303,44	5
Uimh. 4495304	4,20	4,17	2
Olevi	133,72	129,76	1
Oraspõllu	55,80	54,40	1
Pikapõllu	697,10	631,10	1
Põllu	3,69	3,50	1
Prosta	5,10	5,08	1
Saviaugu	9,80	9,50	1
Voore-Rähni	23,05	22,45	2
Iomlán (ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) Aicmíodh 22 % den talamh arúil mar thalamh a bhfuil cáilíocht mhaith uirthi agus 78 % mar thalamh a bhfuil cáilíocht mheánach uirthi mar a léirítear sa tábla seo a leanas ar leibhéal an limistéir (féach Table 15).

Tábla 15

Cáilíocht na n-aonad cláir léasaithe (tuarascáil Uus Maa)

Limistéar de réir aicmiú cáilíochta	An limistéar iomlán (ha)	ar díobh sin talamh arúil (ha)
Meán	**2 429,30**	**2 224,22**
Raudteepõllu	35,47	33,76
AS Tartu Agro	1 050,33	959,66
Eerika	17,85	17,56
Eino	93,17	81,05
Haavakannu	1,48	1,45
Kandipõllu	141,80	123,70
Liivaaugu	26,60	19,50
Uimh. 4495104	185,94	181,98
Uimh. 4495304	4,20	4,17
Olevi	133,72	129,76
Pikapõllu	697,10	631,10

Limistéar de réir aicmiú cáilíochta	An limistéar iomlán (ha)	ar díobh sin talamh arúil (ha)
Põllu	3,69	3,50
Prosta	5,10	5,08
Saviaugu	9,80	9,50
Voore-Rähni	23,05	22,45
Go maith	**640,69**	**615,28**
AS Tartu Agro	328,07	324,03
Biopõllu	29,03	28,31
Briti	5,18	4,48
Eerike	10,55	10,54
Haavakannu	10,99	10,73
Heinaseemne	2,56	2,34
Koolipõllu	38,30	37,80
Malle	5,00	4,86
Muide	16,72	16,33
Uimh. 4495104	138,49	121,46
Oraspõllu	55,80	54,40
An Comhiomlán	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) Tugtar faoi deara i dtuarascáil Uus Maa gurb é an rud is fearr a chinneann oiriúnacht ithreach talún arúla an scór nó an dea-cháilíocht ithreach arna sloinneadh mar tháscaire uimhriúil i gcóras 100 pointe.

(151) Tagtar ar an gconclúid i dtuarascáil Uus Maa, i gcás na talún atá ar léas ag Tartu Agro AS, go bhfuil an táscaire sin os cionn an mheáin ó thaobh ithreacha torthúla de san Eastóin agus i gcontae Tartu.

(152) De réir na tuarascála sin, tá 5 % d'achar iomlán na talún faoi fhoirgnimh, faoi choillearnach nó ina talamh a bhfuil torthúlacht níos ísle aici. I dtéarmaí an chineáil ithreach, tá formhór mór na talún faoi mheasúnú ina gnáth-thalamh arúil, nó ina talamh mhaith arúil.

(153) Maidir leis an gcáilíocht sócmhainní chomhiomlán, úsáidtear trí chatagóir cháilíochta i dtuarascáil Uus Maa: A, B agus C, arb é A an ceann is airde agus C an ceann is ísle díobh, agus mínítear inti go ndéantar measúnú ar leithligh ar gach toisc agus úsáid á baint as scála A go C mar a léirítear agus an chatagóir cháilíochta á cinneadh, agus go bhfuil an measúnú foriomlán ar an maoin de thoradh measúnaithe ar na trí thoisc.

(154) Tagtar ar an gconclúid i dtuarascáil Uus Maa gurb é AA catagóir cáilíochta na n-aonad talún uile sa mhaoin atá faoi luacháil.

2.5.9.2. Faisnéis maidir le cáilíocht talún bunaithe ar thuarascáil Domus

(155) Rinneadh measúnú mionsonraithe i dtuarascáil Domus ar 1 373,91 ha a bhí ar léas ag Tartu Agro AS. Pléadh go mion i dtuarascáil Domus gnéithe na n-aonad cadastrach sin, lena n-áirítear cáilíocht na hithreach agus úsáid na ndáileachtaí mar thalamh arúil, féarthalamh, foraois nó limistéir eile.

(156) Tagtar ar an gconclúid i dtuarascáil Domus gurb í B- an cháilíocht sócmhainní chomhiomlán, ar scála A, B agus C, inarb í A an cháilíocht is airde agus C an cháilíocht is ísle.

(157) Tugtar faoi deara inti ceithre thoisc dhearfacha (tá sraith mhór dáileachtaí páirce in aon limistéar amháin; tá talamh arúil á saothrú agus féarthailte á gcoinneáil ar bun; tá talamh arúil agus féarthalamh incháilithe do chabhair CBT; tá aonaid chadastracha talún cóngarach don bhóthar poiblí den chuid is mó) agus toisc diúltach amháin (tá cáilíocht ithreach níos ísle ag roinnt aonaid chadastracha).

(158) Bhain tuarascáil Domus úsáid as idirbhearta tagartha nuair a bhí measúnú á dhéanamh ar luach díolacháin na talún. Chun na hidirbhearta tagartha a chur i gcomparáid leis na sócmhainní a bhí á luacháil, rinneadh anailís mhionsonraithe ar shaintréithe áirithe agus coigeartaíodh na hidirbhearta tagartha dá réir. Ba é ba chuspóir don choigeartú meastachán a dhéanamh ar an méid a d'athrófaí margadhluach an idirbhirt tagartha dá mbeadh difríocht i bparaiméadar sócmhainne atá á luacháil.

(159) Luaitear i dtuarascáil Domus na gnéithe seo a leanas dá mheasúnú: am idirbhirt, éifeacht scála (méid an limistéir), cion an achair arúil, balcadh, torthúlacht na hithreach, riocht na talún arúla, an chríoch atá beartaithe, incháilitheacht do thacaíocht CBT, rochtain.

2.5.9.3. Faisnéis maidir le cáilíocht talún bunaithe ar shonraí an Bhoird Talún

(160) An 6 Feabhra 2023, le litir dar dáta an 3 Feabhra 2023, chuir an Aireacht Gnóthaí Tuaithe sonraí faoi bhráid an Choimisiúin maidir le haicmiú cáilíochta na talún atá ar léas ag AS Tartu Agro, agus maidir le haicmiú cáilíochta talún i gcontae Tartu agus san Eastóin.

(161) Mhínigh údaráis na hEastóine go bhfuil torthúlacht ithreach talún talmhaíochta ag brath ar roinnt mhaith tosca móra eile freisin, ach ba tháscaire intomhaiste é aicmiú na hithreach - mar mheasúnú ar a saintréithe fadtéarmacha.

(162) Léiríonn na sonraí sin go bhfuil meánaicmiú ualaithe na talún talmhaíochta arna ligean ar léas ag an mBord Talún beagán níos fearr (44 phointe) ná an meánaicmiú ualaithe san Eastóin (41 phointe) agus gurb é 45 phointe meánaicmiú ualaithe na talún talmhaíochta arna ligean ar léas i gcontae Tartu.

(163) A mhéid a bhaineann leis an talamh talmhaíochta atá ar léas ag Tartu Agro AS, is é 47 bpointe meán ualaithe an aicmithe agus raon idir 32 agus 62 phointe ann.

3. BARÚLACHA ÓN EASTÓIN AGUS Ó PHÁIRTITHE LEASMHARA ROIMH BHREITHIÚNAS NA CÚIRTE GINEARÁLTA

3.1. Barúlacha ón Eastóin roimh bhreithiúnas na Cúirte Ginearálta

(164) Tháinig athrú ar sheasamh na hEastóine, óir bhí difríochtaí móra idir na hargóintí a cuireadh i láthair roimh bhreithiúnas na Cúirte Ginearálta agus ina dhiaidh, go háirithe maidir leis an gcabhair a bheith ann (féach aithrisí 184 agus 216). Mar sin féin, ós rud é nár tharraing an Eastóin siar go foirmiúil na hargóintí a rinne sí roimhe sin, cuireann an Coimisiún i láthair chomh maith céanna iad.

(165) Sular thug an Chúirt Ghinearálta breithiúnas, a mhéid a bhaineann leis an nós imeachta tairisceana, thug an Eastóin dá haire gur urramaíodh an dlí náisiúnta, mar a bhí tráth a síníodh an conradh léasa, le linn an nós imeachta tairisceana.

(166) A mhéid a bhaineann le trédhearcacht agus neamh-idirdhealú, mhínigh údaráis na hEastóine gur eisiadh Aiu Põllumajanduse OÜ ón idirbheartaíocht toisc nár chomhlíon sé na ceanglais a leagtar amach i bhfógra na tairisceana (aithrisí 52 agus 53).

(167) Go sonrach, ní raibh san iarratas a rinne sé cinneadh óna bhord a bheith rannpháirteach sa tairiscint ná cárta clárúcháin na cuideachta ón gclár tráchtála, rud a léireodh a hinniúlacht dhlíthiúil. Ba léir ó mhíreanna 32 agus 55 de na Rialacha go raibh sé éigeantach na doiciméid sin a chur i láthair. Bhí na doiciméid ag teastáil chun go bhféadfadh an t-údarás a raibh an tairiscint á seoladh aige in ann a áirithiú gurbh ann don ghnóthas iarbhír agus go raibh an duine a raibh an tairiscint á cur isteach aige údaraithe chun ionadaíocht a dhéanamh ar an eintiteas dlítheanach.

(168) Níor chuir Aiu Põllumajanduse OÜ an fhaisnéis sin isteach agus b'éigean don Aireacht dá bhrí sin an chuideachta sin a eisiamh ón tairiscint, de réir mhír 33 de na Rialacha. Dá bhrí sin, de réir údaráis na hEastóine, ní raibh aon idirdhealú ná easpa trédhearcachta sa nós imeachta tairisceana.

(169) A mhéid a bhaineann leis an bplean gnó, mhínigh údaráis na hEastóine nach raibh aon cheanglas sonrach i bhfeidhm in 2000 ach gur ghnách go n-áiríodh i bplean gnó codanna a thugann tuairisc ar smaoineamh gnó, acmhainní, réamhaisnéisí airgeadais (lena n-áirítear anailís costais is tairbhe), measúnú riosca, etc. Bhí gá leis an bplean gnó chun measúnú a dhéanamh ar fhís an tairgeora agus ar fhéidearthachtaí úsáide na talún talmhaíochta, lena n-áirítear cineálacha síolta mórbhairr a stóráil le haghaidh an chúltaisce náisiúnta síolta agus a iomadú i gcomhréir le caighdeáin ECFE ar bhonn na réamhaisnéisí airgeadais a soláthraíodh.

(170) De réir údaráis na hEastóine, bhí i bplean gnó Tartu Agro AS an fhaisnéis ba ghá chun na cinntí a dhéanamh.

(171) Ní raibh aon mhíniú i bplean gnó Aiu Põllumajanduse OÜ ar an gcaoi a mbainfí fís an ghnóthais amach. Luaitear an méid seo a leanas i dtuarascáil an choiste meastóireachta: *'Ní chomhlíontar na ceanglais leis an bplean gnó a cuireadh isteach; ní áirítear ann aon anailís ná pleanáil ar bith. Is é EEK 200/ha an cíos a thairgtear, ach níl sé soiléir conas a ráthófar íocaíocht an chíosa.'* Chinn údaráis na hEastóine dá bhrí sin nach raibh aon chinnteacht ann go gcuirfeadh staid airgeadais, taithí agus acmhainneacht Aiu Põllumajanduse OÜ ar a chumas dó an cíos a bhí á thairiscint aige a íoc ar feadh ré iomlán an chonartha léasa. Ar an gcaoi chéanna, ní raibh aon tuiscint shoiléir ann ar an gcaoi a bhféadfadh Aiu Põllumajanduse OÜ a ráthú go gcomhlíonfaí na ceanglais a leagtar amach i bhfógra na tairisceana.

(172) A mhéid a bhaineann leis an gceist an raibh an tairiscint neamhchoinníollach, luaigh údaráis na hEastóine nár choinníollach é an cinneadh go bhforchuirfí ceanglas breise sa tairiscint (aithris 44) lenar cuireadh de cheangal ar Tartu Agro AS leanúint dá ghníomhaíocht táirgthe talmhaíochta. Ní ar mhaithe le gníomhaíochtaí Tartu Agro AS mar chuideachta a leagadh amach san fhógra nós imeachta tairisceana an coinníoll go leanfaí de ghníomhaíocht táirgthe talmhaíochta Tartu Agro AS; bhí an coinníoll sin nasctha ina ionad sin le táirgeadh talmhaíochta Tartu Agro AS, is é sin an gá le cineálacha áirithe síolta mórbhairr, a chomhlíonann caighdeáin ECFE, a iomadú agus a stóráil le haghaidh an chúlchiste náisiúnta síolta agus an oibleagáid ina leith sin. Dá thoradh sin, de réir údaráis na hEastóine, bhí údar oibiachtúil leis an gceanglas.

(173) Thairis sin, de réir údaráis na hEastóine, ba cheanglas oibiachtúil é an ceanglas go ndéanfaí síolta a iomadú agus a stóráil agus thug sé caoi do na páirtithe leasmhara uile a bheith rannpháirteach sa tairiscint. Níor forordaíodh aon mhodh sonrach do na rannpháirtithe sa tairiscint. Os a choinne sin, ba é an aidhm a bhí ann a áirithiú go mbeadh an raon ba leithne ab fhéidir de ghnóthais talmhaíochta in ann a bheith rannpháirteach sa tairiscint. Dá bhrí sin, níor shocraigh an Aireacht aon teorainn ama ná spáis chun an ceanglas a chomhlíonadh maidir le leanúint den táirgeadh talmhaíochta agus bhí deis ag gach páirtí ar spéis leis a bheith rannpháirteach sa tairiscint cinneadh a dhéanamh dó féin conas an oibleagáid i leith iomadú agus stóráil na gcineálacha síolta i gceist a chomhlíonadh.

(174) Ar dtús, ba ar bhonn Ordú Uimh. 55 ón Aire Talmhaíochta an 30 Aibreán 1997 a tugadh isteach an ceanglas sin maidir le hiomadú síolta, a chomhlíonann caighdeáin ECFE, agus maidir lena stóráil le haghaidh an chúltaisce náisiúnta síolta. Leis an Ordú sin forchuireadh iomadú agus stóráil na síolta ar réamhtheachtaí Tartu Agro AS - Feirm stáit Tartu.

(175) Bunaithe ar an méid thuas, mheas údaráis na hEastóine go ndearnadh an nós imeachta tairisceana ar bhealach trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach.

(176) D'áitigh údaráis na hEastóine thairis sin gur chomhfhreagair luach na táille cíosa don mhargadhluach, ar na cúiseanna seo a leanas. Ar an gcéad dul síos, níor cuireadh cáilíocht na talún san áireamh i gceart sa chinneadh tosaigh, toisc go raibh 12,34 % ar a laghad den talamh léasaithe mí-oiriúnach do tháirgeadh talmhaíochta. Chun bheith níos beaichte, 377,92 ha san iomlán ina raibh (i) 42,4 ha de thalamh foraoise; (ii) 260,5 ha d'fhéarthalamh bhuan, is é sin *tuilemhá Emajõgi* (féarthalamh nádúrtha); agus (iii) 75,02 ha de bhóithre, cosáin agus díoga idir aonaid chadastracha. Bhí bóithre, cosáin agus díoga taobh istigh de na haonaid chadastracha freisin ina ndearnadh suirbhé ar an limistéar iomlán.

(177) Ar an dara dul síos, bhí acmhainneacht eacnamaíoch an-íseal ag na táirgeoirí talmhaíochta san Eastóin tráth na tairisceana. De réir faisnéise ó 2001, ba é 15,6 ha an meánmhéid gabháltais talmhaíochta. San iomlán, bhí 24 ghabháltas ann ar mhó a méid ná 2 000 ha, agus ní raibh ach 8 gcinn díobh inchomparáide le hábhar na tairisceana a mhéid a bhí limistéar talmhaíochta úsáidte ba mhó ná 3 000 ha acu. Dá thoradh sin, ní raibh ach líon an-teoranta táirgeoirí talmhaíochta ann a raibh suim acu níos mó ná 3 000 ha de thalamh talmhaíochta a fháil ar léas lena húsáid chun na gcríoch ainmnithe agus a bhí sásta an riosca a ghlacadh agus a raibh sé d'acmhainn acu é sin a dhéanamh.

(178) Ar an tríú dul síos, cuireann an margadh léasa nach ann dó teorainn leis an táille chíosa a d'fhéadfaí a ghearradh. Tráth a síníodh an conradh léasa, ba ghnách go dtugtaí talamh amach saor in aisce lena húsáid sa chaoi nach dtréigfí í. Ar an gcúis sin, b'éigean don Aireacht a bheith réasúnta agus solúbtha araon agus a héilimh á leagan amach aici.

(179) Ar an gceathrú dul síos, d'áitigh údaráis na hEastóine gur cheart a mheas gur ioncam cíosa ag an Aireacht iad na gealltanais airgeadais.

(180) I ndáil leis sin, chuir údaráis na hEastóine i dtábhacht nach rud roghnach a bhí sna hinfheistíochtaí sa chóras feabhsaithe talún ach rud a forchuireadh leis an gconradh léasa agus leis an dlí. De réir Roinn 16(1) den Acht um Fheabhsú Talún (*Maaparandusseadus*) ([27]) a bhí i bhfeidhm an tráth sin, bhí sé ina oibleagáid ar úinéir na talún, arbh é an Stát sa chás seo, córas feabhsaithe talún a athnuachan. Mar sin féin, de réir an chonartha léasa, bhí sé d'oibleagáid ar Tartu Agro AS freisin codanna agus gabhálais fhíor-riachtanacha na talún léasaithe a choimeád i riocht a chomhfhreagraíonn do bhainistíocht chuí agus iad a athsholáthar, dá mba ghá. D'áitigh údaráis na hEastóine ina leith sin go mbeadh sé chun leas aon infheisteora phríobháidigh a bhíonn ag oibriú faoi dhálaí margaidh d'aon chineál na hoibleagáidí agus an riosca sin a chur ar aghaidh chuig an léasaí.

(181) D'áitigh údaráis na hEastóine, bunaithe ar an bhforas sin, gur cheart a mheas gur cuid den ioncam cíosa ag an Aireacht iad na hinfheistíochtaí sin sa chóras feabhsaithe talún, i dteannta an cíos is iníoctha faoin gconradh léasa, agus gur cheart iad a chur san áireamh agus measúnú á dhéanamh an bhfuil an conradh léasa i gcomhréir le dálaí an mhargaidh.

(182) A mhéid a bhaineann leis an gcaiteachas ar chothabháil na talún agus chun feabhas a chur ar cháilíocht na hithreach, d'áitigh údaráis na hEastóine go raibh siad sin fíor-riachtanach chun a áirithiú go leanfadh an talamh talmhaíochta de bheith inúsáidte ar feadh tréimhse níos faide. Gan caiteachas den sórt sin, bheadh laghdú tagtha ar cháilíocht na talún talmhaíochta léasaithe agus ar a luach i dtéarmaí eacnamaíocha. Mar thoradh ar chaiteachas Tartu Agro AS chun feabhas a chur ar an gcothromaíocht cothaitheach san ithir, deimhníonn an Lárionad Taighde Talmhaíochta gur cobhsaíodh torthúlacht na hithreach. Dá bhrí sin, bhí sé brabúsach agus riachtanach don Stát an conradh léasa a thabhairt i gcrích san fhoirm sin. D'fhág oibleagáidí an léasaí nach raibh ar an Stát na costais a íoc é féin ach go bhféadfadh sé iad a chur ar aghaidh chuig Tartu Agro AS i dteannta na táille chíosa.

(183) A mhéid a bhaineann le cánacha a íoc, de bhun Ranna 3 agus 10 den Acht um Cháin Talún ([28]) (*Maamaksuseadus*), is é úinéir nó úsáideoir na talún a íocfaidh cáin talún. Ba cheart d'úsáideoir na talún an cháin a íoc murar athchláraíodh an talamh i gcomhréir leis an nós imeachta a leagtar síos san Acht um Athchóiriú Talún (*Maareformi seadus*). I gcomhréir leis na forálacha sin den dlí, bheadh sé d'oibleagáid ar an Eastóin an cháin talún a íoc.

(184) Dá bhrí sin, ba é tuairim údarás na hEastóine go mbeadh an táille chíosa mar aon le méid na n-oibleagáidí airgeadais eile i gcomhréir le dálaí an mhargaidh, ós rud é go raibh siad inchomparáide, ar a laghad, le táille chíosa inchomparáide ar an margadh atá i gceist, nó níos airde ná an táille sin.

(185) De réir údaráis na hEastóine, theastaigh ón Aireacht an t-ioncam ba mhó ab fhéidir a thuilleamh ón talamh a ligean ar léas.

(186) Mheas údaráis na hEastóine freisin nach rud roghnaitheach a bhí síniú an chonartha léasa tosaigh le Tartu Agro AS, tar éis an tairiscint a thabhairt chun críche, toisc gur roghnaíodh Tartu Agro AS ar bhealach trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach. Ghníomhaigh an Stát go loighciúil sa nós imeachta roghnúcháin sin, le cúram cuí, agus i gcomhréir leis an reachtaíocht náisiúnta a bhí i bhfeidhm tráth a rinneadh an nós imeachta tairisceana. Ar an gcaoi chéanna, níor aontaigh údaráis na hEastóine leis an measúnú sa chinneadh tosaigh gur dócha go ndéanfaidh na bearta saobhadh ar iomaíocht agus difear do thrádáil idir na Ballstáit. D'áitigh údaráis na hEastóine nach bhfuil ann ach ceist hipitéiseach gur dócha go ndéanfaidh na bearta saobhadh ar iomaíocht agus difear do thrádáil idir na Ballstáit agus nár mhínigh an Coimisiún an tionchar a imríonn an conradh léasa ná an chaoi shonrach a saobhann sé iomaíocht agus a ndéanann sé difear do thrádáil. Dá bhrí sin, ní féidir a chur as an áireamh nach bhfuil ann ach ceist hipitéiseach go bhféadfadh an conradh léasa iomaíocht a shaobhadh agus difear a dhéanamh do thrádáil idir na Ballstáit.

([27]) An tAcht um Fheabhsú Talún RT I 1994, 34, 534 https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) An tAcht um Cháin Talún, RT I 1996, 41, 797.

3.2. Barúlacha ó Tartu Agro AS roimh bhreithiúnas na Cúirte Ginearálta

(187) Chloígh Tartu Agro AS lena sheasamh roimh bhreithiúnas na Cúirte Ginearálta agus ina dhiaidh, agus chomhtháthaigh sé le hargóintí breise é.

(188) D'áitigh Tartu Agro AS nach bhfuair sé státchabhair neamhdhleathach ó rialtas na hEastóine in 2000 ós rud é gur mheas sé nach bhfuair sé aon bhuntáiste eacnamaíoch tráth ar bith faoin gconradh léasa.

(189) De réir Tartu Agro AS, rinneadh an conradh léasa trí nós imeachta tairisceana iomaíoch, trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach, i gcomhréir leis an reachtaíocht a bhí i bhfeidhm tráth an tsínithe.

(190) A mhéid a bhaineann leis an gceist an raibh an tairiscint ar an talamh a fháil ar léas neamhchoinníollach, thagair Tartu Agro dá thábhachtaí a bhí sé a áirithiú go mbeadh modhanna táirgthe, i bhfoirm talamh talmhaíochta, ag an gcuideachta roimh an bpríobháidiú in 2001. Murach sin, níor mhian le haon duine scaireanna Tartu Agro AS a fháil, rud a d'fhágfadh go laghdódh a luach go nialas. Dá mb'amhlaidh sin, ní bheadh an Stát ag gníomhú i gcomhréir le prionsabal an infheisteora phríobháidigh i ngeilleagar an mhargaidh. Dá bhrí sin, chun difear a dhéanamh do dhíol na scaireanna agus chun an praghas ab airde ab fhéidir a fháil orthu freisin, b'éigean léasú na talún a chomhcheangal leis an gcoinníoll go leanfaí de ghníomhaíochtaí talmhaíochta Tartu Agro AS. De réir Tartu Agro AS, leagadh síos an coinníoll sin i bhfoirm a bhí neamhiata go leordhóthanach sa tairiscint, rud a chuir ar a gcumas do na tairgeoirí uile a bhfís féin a chur i láthair maidir le conas é a chomhlíonadh.

(191) Thairis sin, mhínigh Tartu Agro AS go raibh tábhacht straitéiseach ag baint leis an gcuideachta do rialtas na hEastóine ([29]), toisc gur ainmníodh í mar lárionad síolta agus mar láthair oiliúna agus tástála don Aireacht.

(192) D'áitigh Tartu Agro AS nach féidir leis na páirtithe i gconradh léasa an conradh léasa a leasú ná tarraingt siar uaidh go haontaobhach, fiú má thagann athrú ar dhálaí an mhargaidh le linn thréimhse bhailíochta an chonartha léasa. Is é is cúis leis sin dlí na gconarthaí san Eastóin (Roinn 8(2) den Acht um Dhlí na nOibleagáidí ([30])), lena luaitear go bhfuil conarthaí ina gceangal ar na páirtithe. Dá bhrí sin, ní féidir leis na páirtithe sa chonradh léasa conradh fadtéarmach a oiriúnú go leanúnach do dhálaí an mhargaidh (féach aithris 402).

(193) D'áitigh Tartu Agro AS thairis sin go bhfuil an táille chíosa agus oibleagáidí breise an léasaí nasctha go frithpháirteach agus go doscartha le chéile agus nach mór breathnú orthu mar ioncam cíosa iarbhír comhcheangailte amháin. Ghníomhaigh an Stát mar úinéir stuama agus an oibleagáid á forchur aige infheistíochtaí a dhéanamh chun luach na talún léasaithe agus torthúlacht a hithreach a chaomhnú. De réir Tartu Agro AS, rinne an Stát amhlaidh chun a áirithiú go dtiocfadh méadú fadtéarmach ar luach talún, rud a léiríonn gur ghníomhaigh sé i gcomhréir le prionsabal an infheisteora phríobháidigh i ngeilleagar an mhargaidh.

(194) Maidir leis na cánacha, faoi Roinn 8(1) den Acht um Cháin Talún ([31]), ba cheart d'úinéir na talún cáin talún a íoc murar chomhaontaigh an t-úinéir agus an léasaí a mhalairt.

(195) Mhaígh Tartu Agro AS thairis sin nárbh fhéidir cuid mhór den talamh léasaithe a úsáid le haghaidh táirgeadh talmhaíochta. Thagair Tartu Agro AS ina leith sin do thuarascáil Uus Maa, ar dá réir nach raibh ach 2 833,60 ha den talamh léasaithe ina talamh arúil. Is éard a bhí sa chuid eile den talamh 116,58 ha d'fhéarthailte nádúrtha, 44,06 ha d'fhoraois, 0,3 ha de limistéar moillithe tráchta agus 76,33 ha de thalamh eile (mar shampla bóithre agus díoga agus talamh tumtha). Féarthailte buana a bhí in thart ar 283 ha eile den talamh arúil, nach féidir a úsáid le haghaidh táirgeadh talmhaíochta agus nár íocadh aon tacaíocht talmhaíochta le Tartu Agro AS ina leith, ach ar ceanglaíodh leis an reachtaíocht go gcaomhnófaí mar fhéarthailte buana iad. Dá bhrí sin, ní dhearnadh ach 2 550,60 ha den 3 061,9 ha den talamh léasaithe, is é sin 83,3 % di, a úsáid chun na críche a bhí beartaithe di. Ní raibh an 16,7 % eile den talamh léasaithe á húsáid le haghaidh táirgeadh talmhaíochta. Áitíonn Tartu Agro AS, ar an mbonn sin, go bhfuil an táille chíosa iarbhír in aghaidh an heicteáir 16,7 % níos airde ná an táille chíosa chonarthach.

([29]) Níor dheimhnigh údaráis na hEastóine an maíomh maidir le hábharthacht straitéiseach Tartu Agro AS do rialtas na hEastóine. Dheimhnigh an Eastóin, áfach, a thábhachtaí atá sé táirgeadh talmhaíochta a choinneáil ar bun ar an talamh léasaithe (féach barúlacha ón Eastóin roimh bhreithiúnas na Cúirte Ginearálta – roinn 3.1.). An oibleagáid go leanfaí den táirgeadh talmhaíochta, bunaíodh i bhfógra oifigiúil na tairisceana freisin í (féach aithris 43).

([30]) An tAcht um Dhlí na nOibleagáidí, RT I, 31.12.2016, 7, le fáil ag: www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([31]) An tAcht um Cháin Talún, RT I, 10.11.2016, 10, le fáil ag: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(196) Thairis sin, tháinig méadú is mó ná […] oiread thar na chéad 16 bliana den chonradh léasa ar an nglantáille chíosa a leagtar síos ann (ó EUR […]/ha go EUR […]/ha), ach léirítear i dtuarascáil Uus Maa gur mhéadaigh an margadhphraghas ar ráta (deich n-oiread) níos moille. Maíonn Tartu Agro AS freisin nach bhfuil sé ceart an conradh sin a chur i gcomparáid le conarthaí léasa ar lú a méid agus ar giorra a ré, toisc go bhfuil difríocht mhór idir spreagadh an léasaí agus an léasóra i gconarthaí den sórt sin agus spreagadh an léasaí agus an léasóra sa chonradh léasa atá faoi dhíospóid, agus dá bhrí sin difríocht mhór eatarthu ó thaobh cothromaíochta oibleagáidí conarthacha de freisin.

3.3. **Barúlacha ón ngearánach roimh bhreithiúnas na Cúirte Ginearálta**

(197) Níor chuir an gearánach faisnéis isteach ach amháin roimh bhreithiúnas na Cúirte Ginearálta.

(198) A mhéid a bhaineann leis na nósanna imeachta tairisceana, chuir an gearánach in iúl nár luadh i dtéarmaí agus coinníollacha na tairisceana aon oibleagáid amhail cáin talún a íoc, infheistíochtaí bliantúla a dhéanamh sa chóras feabhsaithe talún agus caiteachas a chaitheamh chun an talamh a chothabháil agus feabhas a chur ar cháilíocht na hithreach ('na hoibleagáidí eile').

(199) Maidir leis an gcaiteachas a bhaineann leis na hoibleagáidí go ndéanfaí an talamh a chothabháil agus go gcuirfí feabhas ar cháilíocht na hithreach, mhaígh an gearánach gur admhaigh an Aireacht nár fhíoraigh sí gur chomhlíon Tartu Agro AS na hoibleagáidí sin dá dtagraítear in aithris 225. Go ginearálta, bhí an gearánach den tuairim nár cheart na hoibleagáidí eile a chur san áireamh agus measúnú á dhéanamh ar mhéid na táille cíosa.

(200) A mhéid a bhaineann le méid an limistéir léasaithe, deir an gearánach, bunaithe ar na sonraí ó Gheothairseach an Bhoird Talún, gurbh é 3 053,59 heicteár méid beacht na talún ba chuspóir don chonradh léasa in 2016.

(201) Tá difríocht idir sin agus an limistéar a shonraítear sa chonradh léasa toisc go ndearna an Aireacht roinnt dáileachtaí talún cláraithe a chomhdhlúthú agus a athchlárú, ach nach ndearnadh na hathruithe sin sa chonradh léasa. Díobh sin, talamh arúil íon is ea 2 831,55 ha (92,73 %) agus féarthailte nádúrtha bainistithe is ea 1 033,00 heicteár. Níl ach dáileacht talún amháin 26,60 ha eisiata go díreach ó úsáid talmhaíochta de bhrí go bhfuil 90 % di faoi fhoraois go deimhin. Thug an gearánach dá aire gur thug an Aireacht cead bliantúil lománaíochta do Tartu Agro AS freisin chun an fhoraois sin a bhainistiú.

(202) Thairis sin, níl ach 3,02 % den talamh léasaithe ina 'talamh eile'. Cumhdaítear leis an ainmniú sin gach bóthar ceangail agus taobh bóthair, taobhanna díog, ciumhaiseanna neamhshaothraithe páirceanna, limistéir ghlasa agus cairn carraigeacha laistigh de pháirceanna, droichid, cladáin, lintéir uisce báistí, limistéir riascacha, etc. Cheadaigh Tartu Agro AS dá fhostaithe ciumhais dáileachta talún amháin a úsáid mar limistéar le haghaidh cuibhreann agus tithe gloine. Dá bhrí sin, an talamh talmhaíochta iomlán is cuspóir don chonradh léasa agus atá inúsáidte go heacnamaíoch, cumhdaítear achar 2 934,85 ha (96,11 %) léi. Déanann an gearánach agóid, ar an bhforas sin, in aghaidh sheasamh na hAireachta go bhfuil suas le 12 % den talamh is cuspóir don léas eisiata ó úsáid talmhaíochta.

(203) Thairis sin, léiríonn sonraí ó léarscáil ghréasáin Bhord na hEastóine um Chláir agus Faisnéis Talmhaíochta (ARIB) go ndearna Tartu Agro AS iarratas ar thacaíocht talmhaíochta ón Aontas i dtaca le limistéar 2 900,81 ha, arb é atá ann 95 % den talamh léasaithe. Baineann na hiarratais sin le híocaíochtaí limistéir aonair, le híocaíochtaí as cleachtais talmhaíochta a théann chun leas na haeráide agus an chomhshaoil agus le tacaíocht do tháirgeadh atá neamhdhíobhálach don chomhshaol.

(204) De réir an ghearánaigh, fuair Tartu Agro AS ioncam breise eile ón talamh freisin. Léiríonn an fhaisnéis a fuair an gearánach ón Aireacht gur deonaíodh ceadanna lománaíochta do Tartu Agro AS i ndáil le thart ar 5 000 m^3 d'adhmad (adhmad beithe, sprúis, péine, crainn chreathaigh agus fearnóige) in 2000-2015.

(205) Léiríonn sonraí an Lárionaid Foraoisí Príobháideacha ([32]) (*SA Erametsakeskus*) gur luainigh margadhphraghas an adhmaid san Eastóin mar a leanas in 2004-2016: lomáin beithe, péine agus sprúis idir EUR 58 agus EUR 83 in aghaidh an m^3, lomáin fearnóige agus crainn chreathaigh idir EUR 29 agus EUR 46 in aghaidh an m^3, agus adhmad le haghaidh téimh idir EUR 16 agus EUR 31 in aghaidh an m^3. An tráth sin, dhíol an Lárionad Bainistithe Foraoisí Stáit ([33]) adhmad óna chuid foraoisí ar mheánphraghas idir EUR 42 agus EUR 46 in aghaidh an m^3. Bunaithe ar an bhfaisnéis sin, measann an gearánach go bhfuair Tartu Agro AS idir EUR 210 000 agus EUR 230 000 d'ioncam lománaíochta ó 2000 go 2016.

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

(206) Thairis sin, tagraíonn an gearánach freisin do shonraí ón mBord Talún, ar dá réir atá na táillí léasa iarbhír níos airde ná iad siúd a luaitear i dtuarascáil Uus Maa sa chiall go raibh an mheántáille chíosa ar thalamh thart ar EUR 200/ha i gcontae Tartu in 2015 ([34]).

(207) Thairis sin, tharraing an gearánach aird ar an bhfíoras go raibh Tartu Agro AS, tráth na nósanna imeachta tairisceana, ina dhuine dlítheanach sa dlí príobháideach a bhí 100 % faoi úinéireacht stáit agus go bhfuil an talamh léasaithe faoi úinéireacht an Stáit freisin.

(208) Ainmníodh an Aireacht mar an t-údarás chun an dá mhaoin a dhiúscairt, rud a fhágann go raibh 100 % de scaireanna Tartu Agro AS agus an talamh léasaithe ar chlár comhardaithe na hAireachta. Dá bhrí sin, ba léi féin go bunúsach a bhí an Aireacht i mbun idirbheartaíochta maidir leis an tairiscint.

(209) Dúirt an gearánach freisin go léiríonn an plean gnó a chuir Tartu Agro AS isteach mar chuid den tairiscint gur mheas an chuideachta go raibh an riosca ba mhó ag baint leis an bpríomh-mhodh táirgthe - is é sin an talamh. Dá mbeadh an talamh i lámha úinéara nó léasaí eile, bheadh sé dodhéanta don chuideachta leanúint dá gníomhaíochtaí táirgthe talmhaíochta. De réir an ghearánaigh, sin an fáth a raibh coinníoll sa tairiscint lenar ceanglaíodh go leanfaí de tháirgeadh talmhaíochta Tartu Agro AS. Go bunúsach, ba é ba chuspóir don tairiscint conradh léasa a dhéanamh leis an gcuideachta sin.

4. BARÚLACHA ÓN EASTÓIN AGUS Ó PHÁIRTITHE LEASMHARA TAR ÉIS BHREITHIÚNAS NA CÚIRTE GINEARÁLTA

4.1. Barúlacha ón Eastóin tar éis bhreithiúnas na Cúirte Ginearálta

(210) Tar éis bhreithiúnas na Cúirte Ginearálta, mhínigh an Aireacht gur mhol sí do Tartu Agro AS go méadófaí an táille chíosa, rud nár ghlac an léasaí leis. Thairis sin, mhínigh an Aireacht gur mhol sí an meánphraghas réigiúnach agus an cíos á ríomh ó 2023. Is é tuairim na hAireachta gur gá an táille cíosa a mhéadú, ach faoi phointe 13 den chonradh léasa is féidir an conradh léasa a leasú i gcásanna an-teoranta.

(211) Míníonn údaráis na hEastóine, cé go bhfuil difríochtaí idir an talamh a chumhdaítear leis an gconradh léasa agus an talamh atá ar cíos ag an mBord Talún a mhéid a bhaineann le méid agus ré na gconarthaí léasa, go bhfuil údaráis na hEastóine den tuairim go bhfuil an modh a d'úsáid an Bord Talún inchomparáide leis an modh a leagtar amach i mír 84(ii) den Fhógra ón gCoimisiúin maidir le coincheap na státchabhrach dá dtagraítear in Airteagal 107(1) CFAE ([35]).

(212) An 6 Feabhra 2023, rinne údaráis na hEastóine aighneacht thuarascáil Pindi Kinnisvara a tharraingt siar. Mhínigh údaráis na hEastóine gur choimisiúnaigh ionadaí ó Tartu Agro AS an tuarascáil agus nach bhfágann a dréachtú i dtéarmaí ginearálta gur féidir teacht ar chonclúidí maidir le praghsanna tagartha. Tagraíonn an tuarascáil d'agallaimh, ach ní heol an mhodheolaíocht, lena n-áirítear an sampla ar thángthas ar chonclúidí ina leith, ná an tréimhse a chumhdaítear leis an tuarascáil.

(213) Maidir leis na sonraí ón Oifig Staidrimh, mhínigh údaráis na hEastóine gur áiríodh sna sonraí sin freisin, go dtí 2020, talamh arna ligean ar cíos saor in aisce nó a raibh comhaontú i bhfeidhm ina leith nach n-íocfaí ach an cháin talún uirthi. Cumhdaítear leis na sonraí idirbhearta idir páirtithe gaolmhara nach gá go léiríonn siad an margadhphraghas i gcomhréir leis an gcleachtas caighdeánach. Mar shampla, áirítear iontu cásanna ina bhfaigheann feirm, ar cuideachta í, talamh ar cíos saor in aisce nó faoi bhun an mhargadhphraghais ón bhfeirmeoir nó ó bhaill teaghlaigh eile. Ó 2021, eisiadh ó na sonraí freisin léasanna talún nár íocadh mar chíos orthu ach an cháin talún.

(214) Ina theannta sin, thug údaráis na hEastóine dá n-aire, maidir le cabhair talmhaíochta limistéarbhunaithe, go n-áirítear freisin i modh na hOifige Staidrimh sonraí lena gcumhdaítear dhá chleachtas ar leith. I roinnt conarthaí léasa, aistríodh chuig an léasaí an ceart chun iarratas a dhéanamh ar chabhair talmhaíochta limistéarbhunaithe, agus i gcásanna eile is é an t-úinéir talún is féidir iarratas a dhéanamh ar an gcabhair. I gcás ina bhfuil sé de cheart ag an léasaí iarratas a dhéanamh ar chabhair limistéarbhunaithe, is gnách go mbíonn an cíos comhaontaithe níos ísle.

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

(215) Thairis sin, mhínigh údaráis na hEastóine nach n-aontaíonn siad le maíomh Tartu Agro AS (féach aithris 195) nár cheart ach an sciar den talamh arúil a chur san áireamh. Tugann an Aireacht dá haire gurb é talamh seachas dáileachtaí talún talmhaíochta an rud is ábhar don chonradh léasa. Thairis sin, tugann an Aireacht dá haire nach bhfuil aon údar le hiarratas a dhéanamh ar chabhair limistéarbhunaithe faoi bhearta CBT i gcás talamh neamhthalmhaíochta, agus go gcáilíonn féarthalamh nádúrtha mar limistéar talmhaíochta faoi Airteagal 4(3), pointe (c), de Rialachán (AE) 2021/2115 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle ([36]). Talamh a chinntear a bheith ina limistéar talmhaíochta i gcomhthéacs an nós imeachta um chabhair limistéarbhunaithe agus na n-íocaíochtaí a bhaineann le limistéar, measann an Aireacht nach mór a mheas gur talamh talmhaíochta í.

(216) Thairis sin, tugann an Aireacht an méid seo a leanas dá haire:

(a) tá an talamh léasaithe lonnaithe i suíomh maith ó thaobh lóistíochta de, feadh chathair Tartu mar a bhfuil rochtain éasca uirthi;

(b) tá táillí cíosa chontae Tartu níos airde ná na meántáillí cíosa ar thalamh talmhaíochta san Eastóin;

(c) luaitear i dtuarascáil Domus, *inter alia*, nach gcomhfhreagraíonn téarmaí an chonartha léasa do dhálaí an mhargaidh toisc go bhfuil an táille chíosa go mór faoi bhun leibhéal an mhargadhphraghais;

(d) i bhfianaise cháilíocht na talún léasaithe a bheith níos fearr ar an meán, rochtain mhaith a bheith ar na dáileachtaí talún agus tosca eile as a n-eascraíonn táillí cíosa i gcontae Tartu atá níos airde ná meántáille na hEastóine, measann an Aireacht nach bhfuil údar le meánraonta a chur i bhfeidhm maidir leis an táille chíosa mar a shuitear i dtuarascáil Uus Maa; agus

(e) Maíomh Tartu Agro AS gur cheart 20 % a bhaint as na híostáillí cíosa léasa i dtuarascáil Uus Maa, tá sé gan bhunús i bhfianaise na bpointí thuas.

4.2. Barúlacha ó Tartu Agro AS tar éis bhreithiúnas na Cúirte Ginearálta

(217) Áitíonn Tartu Agro AS go ndearnadh an conradh léasa trí nós imeachta tairisceana iomaíoch, trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach, i gcomhréir leis an reachtaíocht a bhí i bhfeidhm tráth an tsínithe. De rogha air sin, tugadh an conradh léasa i gcrích mar chuid de na hullmhúcháin don phríobháidiú chun an t-ioncam ó dhíolacháin scaireanna Tartu Agro AS a uasmhéadú nó chun Tartu Agro AS a chúiteamh as seirbhísí poiblí.

(218) Maíonn Tartu Agro AS nach bhfuair sé státchabhair neamhdhleathach ó rialtas na hEastóine in 2000, ós rud é go measann sé nach bhfuair sé aon bhuntáiste eacnamaíoch tráth ar bith faoin gconradh léasa. De rogha air sin, áitíonn Tartu Agro AS gur fhág díol scaireanna Tartu Agro agus an cumasc gur baineadh aon bhuntáiste eacnamaíoch a bhain leis an gconradh léasa.

(219) Thairis sin, áitíonn Tartu Agro AS go bhfuil státchabhair fhéideartha díolmhaithe agus comhoiriúnach leis an margadh inmheánach.

(220) Ar deireadh, áitíonn Tartu Agro AS go mbeadh aisghabháil fhéideartha na cabhrach contrártha do phrionsabal an ionchais dhlisteanaigh agus do phrionsabal na deimhneachta dlíthiúla nó go mbeadh sí eisiata i ngeall ar an am idir an chéad ghníomhaíocht ón gCoimisiún agus a chinneadh críochnaitheach nó i ngeall ar Airteagal 17 de Rialachán (AE) 2015/1589 lena leagtar síos rialacha mionsonraithe maidir le cur i bhfeidhm Airteagal 108 CFAE.

(221) Áitíonn Tartu Agro AS nár tugadh aon bhuntáiste eacnamaíoch tráth ar bith leis an gconradh léasa ar na cúiseanna seo a leanas:

(a) in 2000, ní raibh an Eastóin ina Ballstát den Aontas Eorpach, agus níor deonaíodh aon tacaíocht talmhaíochta san Eastóin agus bhí luach agus praghsanna léasa talún talmhaíochta íseal;

([36]) Rialachán (AE) 2021/2115 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 2 Nollaig 2021 lena mbunaítear rialacha maidir le tacaíocht do phleananna straitéiseacha atá le tarraingt suas ag na Ballstáit faoin gcomhbheartas talmhaíochta (Pleananna Straitéiseacha CBT) agus le maoiniú ag an gCiste Eorpach um Ráthaíocht Talmhaíochta (CERT) agus ag an gCiste Eorpach Talmhaíochta um Fhorbairt Tuaithe (CETFT) agus lena n-aisghairtear Rialacháin (AE) Uimh. 1305/2013 agus (AE) Uimh. 1307/2013 (IO L 435, 6.12.2021, lch. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

(b) ba ghá infheistíochtaí a dhéanamh i gcórais feabhsaithe talún ar an talamh léasaithe agus bhí infheistíochtaí móra ag teastáil chun draenacha uireasacha agus briste a athsholáthar agus, dá bhrí sin, maíonn Tartu Agro AS go ndearna sé infheistíochtaí bliantúla EUR […] ar an meán i gcórais feabhsaithe talún;

(c) Ní raibh an Eastóin sásta infheistíochtaí a dhéanamh i gcórais feabhsaithe talún agus, dá bhrí sin, lig sí an talamh ar léas ar feadh 25 bliana;

(d) téann infheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún chun tairbhe d'úinéir na talún;

(e) leis an gconradh léasa, ceanglaíodh ar an léasaí infheistíochtaí a dhéanamh, dá dtagraítear in aithris 68(a), ar cheart a mheas gur cuid den íocaíocht cíosa iad;

(f) áiríodh sa chonradh léasa oibleagáid ar an léasaí costais bhliantúla shonraithe a íoc, dá dtagraítear in aithris 68(b), ar cheart a mheas gur cuid den íocaíocht cíosa iad; agus

(g) i ngeall ar an oibleagáid chonarthach i leith infheistíochtaí, costais bhliantúla agus infheistíochtaí eile, níor chuir an conradh léasa feabhas ar staid airgeadais Tartu Agro AS.

(222) Maidir le margadhphraghas táillí cíosa, tugann Tartu Agro AS an méid seo a leanas dá aire:

(a) luaitear i dtuarascáil Uus Maa go raibh luach na talún íseal in 2000 agus ní raibh coinne leis go dtiocfadh an Eastóin in aontachas leis an Aontas ní ba dhéanaí; tá an limistéar léasaithe suite i limistéir ina bhfuil cothabháil leanúnach de dhíth ar na córais feabhsaithe talún;

(b) luaitear i dtuarascáil Uus Maa nach bhfuil an conradh léasa caighdeánach ar chor ar bith i dtéarmaí a fhaid ná an líon heicteár ann;

(c) luaitear i dtuarascáil AS Pindi Kinnisvara nach bhforchuireann conarthaí léasa talmhaíochta oibleagáidí ar an léasaí de ghnáth infheistíochtaí spriocdhírithe a dhéanamh;

(d) ní dhéantar meastachán inchreidte ar an margadhphraghas i dtuarascáil Uus Maa toisc go luaitear inti go bhféadfadh difríocht ± 20 % a bheith sna táillí cíosa iarbhír ar an margadh;

(e) ní chuirtear san áireamh sna sonraí margaidh ón Oifig Staidrimh agus ón mBord Talún méid na talún, a torthúlacht agus a luach, ná na costais/infheistíochtaí a áirítear sa táille chíosa;

(f) na gealltanais chonarthacha dá bhforáiltear sa chonradh léasa i dtaca le feabhas a chur ar thorthúlacht na hithreach, bhí a dtionchar airgeadais i bhfad ní b'airde ná meán na hEastóine an tráth sin;

(g) chuir an conradh léasa d'oibleagáid ar Tartu Agro AS infheistíochtaí a dhéanamh agus costais a íoc a bhí ar aon dul leis na méideanna a shonraítear in aithris 68 ar a laghad;

(h) níl sé ceart an conradh léasa a chur i gcomparáid le conarthaí léasa ar lú a méid agus ar giorra a ré, toisc go bhfuil difríocht mhór idir spreagadh an léasaí agus an léasóra i gconarthaí den sórt sin agus spreagadh an léasaí agus an léasóra sa chonradh léasa atá faoi dhíospóid, agus dá bhrí sin difríocht mhór eatarthu ó thaobh cothromaíochta oibleagáidí conarthacha de freisin;

(i) bhí úsáid na talún léasaithe teoranta do chríocha talmhaíochta.

(223) Maidir leis an táille chíosa, maíonn Tartu Agro AS gur cheart na míreanna seo a leanas a áireamh ina íocaíocht cíosa:

(a) an cíos comhaontaithe de réir mar a méadaíodh é;

(b) an oibleagáid i leith infheistíochtaí bliantúla i gcórais feabhsaithe talún;

(c) an oibleagáid i leith costais bhliantúla a bhaineann leis an talamh a chothabháil agus le feabhas a chur ar thorthúlacht na hithreach;

(d) infheistíochtaí iarbhír i gcórais feabhsaithe talún ba mhó ná na méideanna a shonraítear sa chonradh léasa; agus

(e) cánacha a bhaineann leis an talamh léasaithe.

(224) Rinneadh an oibleagáid i leith infheistíocht EEK […] (EUR […]) ar a laghad a dhéanamh in aghaidh na bliana in athnuachan córas feabhsaithe talún a fhorchur ar an léasaí tráth nach raibh na hoibleagáidí sin coitianta, mar atá le feiceáil i dtuarascáil Uus Maa. Dá bhrí sin, ba mhór an oibleagáid í sin ar an léasaí i dteannta na táille cíosa. Ba léir go raibh an oibleagáid tairbheach agus tábhachtach don Stát agus dá bhrí sin níorbh fhéidir an bhaint a bhí aici leis an táille chíosa a sheachaint.

(225) A mhéid a bhaineann le caiteachas an léasaí ar chothabháil na talún agus ar fheabhas a chur ar cháilíocht na hithreach, áitíonn Tartu Agro AS go raibh na hoibleagáidí sin tábhachtach don Stát agus talamh á ligean ar léas aige i gcaitheamh tréimhse níos faide. Cé gur chun leas an léasaí é feabhas a chur ar thorthúlacht na hithreach, téann sé chun tairbhe don Stát freisin sa chiall go méadaíonn sé luach na talún. I gcás Tartu Agro AS, ghin na hoibleagáidí caiteachas EEK […] (EUR […]) in aghaidh na bliana.

(226) Maidir le príobháidiú Tartu Agro AS agus an cumasc, áitíonn Tartu Agro AS an méid seo a leanas:

(a) bhí sé d'aidhm ag údaráis na hEastóine brabús a uasmhéadú tríd an nós imeachta tairisceana um léasú talún a shocrú mar thairiscint roghnaíoch chun a áirithiú go leanfadh Tartu Agro AS dá ghníomhaíochtaí táirgthe talmhaíochta agus go gcoinneodh sé a luach ar bun, rud a bhí ag brath ar a chumas an talamh léasaithe a úsáid;

(b) Ba réamhriachtanas dá oibríochtaí gnó agus dá luach an fhéidearthacht go n-úsáidfeadh Tartu Agro AS an talamh léasaithe;

(c) tráth an phríobháidithe agus an chumaisc, bhí luach Tartu Agro AS bunaithe ar luach an chonartha léasa;

(d) aon bhuntáiste eacnamaíoch neamhghnách a gineadh leis an gconradh léasa, mhéadaigh sé praghas díola Tartu Agro AS.

(227) Dá bhrí sin, áitíonn Tartu Agro AS an méid seo a leanas:

(a) Ghníomhaigh an Eastóin mar infheisteoir príobháideach agus í ag féachaint le brabús a uasmhéadú tríd an talamh a ligean ar léas lena eintiteas faoi bhun an mhargadhphraghais agus ansin scaireanna an eintitis sin a dhíol; agus

(b) chuir ceannach scaireanna Tartu Agro AS agus a chumasc ina dhiaidh sin deireadh le haon bhuntáiste eacnamaíoch a gineadh leis an gconradh léasa agus a áiríodh sa phraghas a d'íoc OÜ Tartland as Tartu Agro AS a cheannach agus, dá thoradh sin, rinne Tartu Agro AS an buntáiste a gineadh leis an gconradh léasa a aisíoc le Stát na hEastóine.

(228) Thairis sin, maíonn Tartu Agro AS go mbeadh státchabhair fhéideartha díolmhaithe agus comhoiriúnach leis an margadh inmheánach, nó go mbeadh sí ina cabhair *de minimis*, is é sin mar gheall ar an staid eacnamaíoch inar tugadh an conradh léasa i gcrích agus toisc gur oibrigh Tartu Agro AS mar iomadóir síolta i gcomhlíontacht le ECFE agus mar láthair foghlama agus tástála d'Ollscoil Eolaíochtaí Beatha na hEastóine.

(229) Míníonn Tartu Agro AS go bhfuil tábhacht straitéiseach ag baint leis do rialtas na hEastóine toisc gur ainmníodh é mar lárionad síolta agus mar láthair oiliúna agus tástála don Aireacht. Sa chomhthéacs sin, an 13 Deireadh Fómhair 1997, rinne Comhairle ECFE um Scéim Síolta an cinneadh an Eastóin a ghlacadh i scéimeanna síolta ECFE, agus áiríodh Tartu Agro AS i gcóras saothraithe síolta ECFE. Dá bhrí sin, bhí ról nach beag ag Tartu Agro AS mar lárionad síolta a d'áirithigh go n-iomadófaí síolta deimhnithe agus go gcaomhnófaí an cúltaisce náisiúnta síolta.

(230) Gníomhaíonn Tartu Agro AS freisin mar láthair oiliúna agus tástála le haghaidh Ollscoil Eolaíochtaí Beatha na hEastóine i réimsí na tréidliachta, na feirmeoireachta ainmhithe, na géineolaíochta ainmhithe, an phóraithe ainmhithe agus an chomhair i gcosaint plandaí. Dá bhrí sin, tá Tartu Agro AS luachmhar do rialtas na hEastóine chun cuspóirí oideachais a chur chun feidhme.

(231) Ina theannta sin, measann Tartu Agro AS nach bhfuil staitisticí an Bhoird Talún oiriúnach chun comparáid a dhéanamh leis an talamh léasaithe atá i gceist. Tá na staitisticí sin ginearálaithe agus ní chuirtear san áireamh iontu saintréithe sonracha na talún atá i gceist. Tá an táille chíosa ar thalamh arúil agus cáilíocht na hithreach araon ag brath freisin ar thosca nár áiríodh san anailís. De réir Tartu Agro AS, níor sholáthair an Bord Talún faisnéis maidir le cáilíocht na talún léasaithe, agus níor thug sé dá aire ina ionad sin ach meáncháilíocht ualaithe na talún talmhaíochta léasaithe, gan an tréimhse ábhartha a shonrú. Thairis sin, níl conarthaí léasa an Bhoird Talún inchomparáide go substaintiúil leis an gconradh atá i gceist, ós rud é nach n-áirítear iontu go ginearálta oibleagáidí breise ar thionóntaí amhail na cinn atá ann.

(232) Áitíonn Tartu Agro AS thairis sin nach gcuirtear san áireamh i dtuarascáil Domus cineál na talún is bun leis an gconradh léasa. Is chun an praghas tosaigh a chinneadh ag ceant nó le haghaidh díolacháin/cíosa atá luacháil na tuarascála, agus chuige sin amháin, agus ní oireann a húsáid do nós imeachta státchabhrach. Ní dhéantar iarracht leis an tuarascáil measúnú *ex post* a dhéanamh ar mhargadhphraghas an léasa atá i gceist i gcaitheamh ré an chomhaontaithe. Thairis sin, ceann de na foinsí luachála ar a mbraitheann an tuarascáil is ea bunachar sonraí idirbheart an Bhoird Talún, nach bhfuil inchomparáide leis an talamh léasaithe atá idir lámha.

5. MEASÚNÚ AR NA BEARTA

5.1. Pointí ábhartha ama agus tréimhsí le haghaidh measúnú a dhéanamh ar státchabhair a bheith ann

(233) Ó tharla gur síníodh an léas sular tháinig an Eastóin in aontachas leis an Aontas Eorpach (an 16 Samhain 2000), agus ré 25 bliana aige, agus gur leasaíodh é roinnt uaireanta, is é an chéad saincheist a chinneadh cé na pointí ábhartha ama ag ar deonaíodh státchabhair agus cé na tréimhsí ar lena n-aghaidh a deonaíodh í.

(234) Tháinig rialú státchabhrach agus creat dlíthiúil an Aontais maidir le státchabhair chun bheith éigeantach don Eastóin an 1 Bealtaine 2004, arb é dáta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach ('an t-aontachas'). Síníodh an conradh léasa tosaigh agus cuireadh tús lena chur chun feidhme roimh aontachas na hEastóine leis an Aontas Eorpach, ach i bhfianaise a ré, tá an conradh léasa, arna leasú, i bhfeidhm ó shin (aithris 55). Comhaontaíodh na leasuithe ar an gconradh léasa tosaigh tar éis an aontachais agus maireann an conradh léasa fós go dtí 2025.

(235) Maidir le héilimh Tartu Agro AS, dá dtagraítear in aithrisí 228 go 230, aithníonn an Coimisiún nach raibh mórán léasanna ar thalamh arúil san Eastóin roimh aontachas na hEastóine leis an Aontas, agus gurbh é ba chuspóir do Tartu Agro AS ar dtús síolta a shaothrú agus taighde a dhéanamh (seachas brabús a uasmhéadú) (aithris 30), agus gur áiríodh coinníollacha sa chonradh léasa tosaigh agus sa chonradh díolacháin arb é is aidhm dóibh a áirithiú go leanfar de na hoibríochtaí talmhaíochta agus de cháilíocht na talún léasaithe (aithris 44). Maidir leis an gceist an raibh an conradh léasa tosaigh comhoiriúnach leis an margadh inmheánach ar dháta a shínithe nó ar aon dáta eile roimh aontachas na hEastóine leis an Aontas Eorpach, áfach, tugann an Coimisiún dá aire nach bhfuil sé faoi raon feidhme an nós imeachta sin ós rud é, mar a shonraítear in aithris 234, nach bhfuil rialacha státchabhrach san Eastóin infheidhme ach óna haontachas leis an Aontas Eorpach ([37]). Fágann sé sin nach mór an buntáiste a líomhnaítear a bheith ann a bheith bunaithe ar ghnéithe an chonartha ar dháta aontachas na hEastóine leis an Aontas Eorpach.

(236) A mhéid a bhaineann leis na pointí ama ag ar deonaíodh an chabhair líomhnaithe do Tartu Agro AS, tugann an Coimisiún dá aire, cé gur síníodh an conradh léasa tosaigh in 2000, gur modhnaíodh a choinníollacha roinnt uaireanta ó bhí 2004 ann (aithrisí 28(b), 75 go 82). Thairis sin, de réir an chonartha léasa tosaigh bhí méid na táille cíosa faoi réir athbhreithnithe uair sa bhliain agus bhíothas in an cíos a mhéadú faoi choinníollacha áirithe. Go sonrach, áiríodh sa chonradh léasa tosaigh an fhéidearthacht go leasófaí é i gcás ina mbeadh modhnú mar thoradh ar reachtaíocht (aithrisí 62 agus 64). Dá bhrí sin, ní hé gur forfheidhmiú ceart bunaithe ar an gconradh léasa tosaigh agus an forfheidhmiú sin amháin atá sna híocaíochtaí cíosa a rinneadh ó bhí 2004 ann.

(237) Fágann sé sin gur deonaíodh an chabhair gach uair a d'imigh an Eastóin ó ghnáthiompraíocht an mhargaidh, rud a tharla nuair a síníodh an conradh léasa tosaigh in 2000 agus nuair a tháinig an Eastóin in aontachas leis an Aontas Eorpach in 2004, gan staid an chonartha a athrú, ach tharla sé freisin nuair a rinneadh ath-idirbheartaíocht ar an táille chíosa.

(238) Chun bheith níos beaichte, tar éis an aontachais, deonaíodh cabhair ar na dátaí seo a leanas:

(1) an 14 Eanáir 2005 (aithris 77);

(2) an 21 Márta 2007 (aithris 78);

(3) an 12 Bealtaine 2009, nuair a tugadh isteach oibleagáidí breise ar Tartu Agro AS mar aon le méadú eile ar tháille chíosa (aithris 79).

(239) Ar deireadh, tar éis ghlacadh an chinnidh tosaigh lenar cinneadh gur dheonaigh an Eastóin státchabhair go neamhdhleathach, de shárú ar Airteagal 108(3) CFAE, do Tartu Agro AS, bhí ar an Eastóin deireadh a chur leis na bearta (féach aithris 15). Dá bhrí sin, an 29 Nollaig 2020, d'athraigh an Eastóin téarmaí an chonartha léasa (féach aithris 81 go 82) tríd an táille chíosa a mhéadú go haontaobhach le héifeacht chúlghabhálach. Dá bhrí sin, ó 2020 ní hiad coinníollacha an léasa na coinníollacha sin a ndearna na páirtithe sa chonradh idirbheartaíocht orthu ach na coinníollacha sin a eascraíonn as cur chun feidhme an chinnidh tosaigh. An conradh léasa arna athbhreithniú chun an cinneadh tosaigh a chomhlíonadh, tá sé lasmuigh de raon feidhme an chinnidh seo (féach aithris 29).

([37]) Breithiúnas na Cúirte an 1 Deireadh Fómhair 2015, C-357/14 P, *Electrabel SA agus Dunamenti Erőmű Zrt v An Coimisiún Eorpach*, EU:C:2015:642, míreanna 65–67.

(240) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid go ritheann an tréimhse ama a chumhdaítear leis an gcinneadh seo ó thráth aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach (1 Bealtaine 2004) go dtí an 31 Nollaig 2019.

5.2. **Cabhair a bheith ann – cur i bhfeidhm Airteagal 107(1) CFAE**

(241) De réir Airteagal 107(1) CFAE, '[a]*ch amháin mar a bhforáiltear a mhalairt sna Conarthaí, aon chabhair a thabharfaidh Ballstát nó a thabharfar trí bhíthin acmhainní Stáit i bhfoirm ar bith, agus a bhéarfaidh nó is baolach a bhéarfadh saobhadh ar iomaíocht trí thaobhú le gnóthais áirithe nó le táirgeadh earraí áirithe, ní luífidh sí leis an margadh inmheánach sa mhéid go dtéann sí i gcion ar an trádáil idir Ballstáit*'.

(242) Dá bhrí sin, chun go gcáileoidh beart mar chabhair de réir bhrí na forála sin, ní mór na coinníollacha carnacha seo a leanas a chomhlíonadh: (i) ní mór an beart a bheith inchurtha i leith an Stáit agus a bheith maoinithe trí acmhainní Stáit; (ii) ní mór dó buntáiste a thabhairt do ghnóthais áirithe; (iii) ní mór an buntáiste sin a bheith roghnaitheach; agus (iv) leis an mbeart ní mór iomaíocht a shaobhadh nó saobhadh a bhagairt agus difear a dhéanamh do thrádáil idir na Ballstáit.

5.2.1. *Acmhainní stáit agus inleagthacht*

(243) Chun críocha Airteagal 107 (1) CFAE, cumhdaítear leis an Stát gach ceann de chomhlachtaí riaracháin an Stáit, ón rialtas láir go dtí an leibhéal riaracháin. Is leis an Stát an talamh atá i gceist (aithris 58) agus tá sí ar léas ag an Aireacht (aithris 32). Ba ar bhonn cinneadh ó údaráis phoiblí a foilsíodh fógra oifigiúil na tairisceana d'fhonn an talamh a ligean ar léas (aithris 43). Ina dhiaidh sin, tá tabhairt i gcrích an chonartha tosaigh, a leasú, agus feidhmiú chearta an Stáit faoin gconradh sin bunaithe freisin ar ghníomhaíochtaí daoine nó údarás a bhfuil sé de chumhacht acu gníomhú thar ceann an Stáit. Dá bhrí sin, tá na bearta inchurtha i leith an Stáit agus maoiníodh trí acmhainní Stáit iad, mar is é atá in aon chíos a líomhnaítear a comhaontaíodh faoi bhun mhargadhphraghsanna aistriú acmhainní Stáit i bhfoirm ioncaim tharscaoilte ([38]), ([39]).

5.2.2. *Gnóthas*

(244) Chun go mbeidh na bearta ina státchabhair de réir bhrí Airteagal 107 (1) CFAE, ní mór buntáiste a thabhairt do ghnóthas leo. Is eintitis iad gnóthais a ghabhann do ghníomhaíocht eacnamaíoch gan beann ar a stádas dlíthiúil agus ar an gcaoi a maoinítear iad.

(245) Tartu Agro AS a bheith ina chuideachta phoiblí theoranta faoi úinéireacht stáit tráth fhógra oifigiúil na tairisceana an 6 Iúil 2000 (aithrisí 43 agus 48), ní bhaineann sé le hábhar toisc go bhfuil dlíchóras an Aontais neodrach maidir leis an gcóras úinéireachta maoine.

(246) Is éard is gníomhaíochtaí eacnamaíocha ann gníomhaíochtaí lena gcuirtear earraí nó seirbhísí ar fáil ar an margadh. Is é Tartu Agro AS tairbhí na mbeart a tháirgeann agus a dhíolann táirgí talmhaíochta (aithris 27). Dá bhrí sin, is gnóthas é de réir bhrí Airteagal 107 (1) CFAE. Ní dhearna an príobháidiú (aithris 70) ná an cumasc ina dhiaidh sin (aithris 74) difear don tairbhí a bheith de chineál gnóthais toisc gur leanadh den ghníomhaíocht eacnamaíoch chéanna tar éis na dteagmhas sin. Ar an gcaoi chéanna, ní chaitear aon amhras ar Tartu Agro AS a bheith ina ghnóthas óir gníomhaíonn sé mar lárionad síolta le haghaidh rialtas na hEastóine agus mar láthair oiliúna agus tástála le haghaidh na hAireachta agus Ollscoil Eolaíochtaí Beatha na hEastóine araon (aithrisí 228 agus 229). Cé go bhféadfadh sé gur gníomhaíochtaí neamheacnamaíocha faoi imthosca áirithe é an gníomhú mar lárionad síolta rialtais agus mar láthair oiliúna agus tástála le haghaidh ollscoile, nuair a ligtear talamh ar léas le heintiteas a ghabhann do ghníomhaíochtaí eacnamaíocha agus do ghníomhaíochtaí a líomhnaítear a bheith neamheacnamaíoch araon, tairbhíonn an dá chineál gníomhaíochta den bhuntáiste go bunúsach fós féin. Is amhlaidh sin toisc nach bhfuil sé indéanta a áirithiú go n-úsáidtear codanna den talamh léasaithe go heisiach chun críoch eacnamaíoch nó neamheacnamaíoch agus, fiú dá bhféadfaí é sin a dhéanamh, ní chuirfeadh sé sin riosca an tras-fhóirdheonaithe as an áireamh. Níl aon amhras ach gur gníomhaíocht eacnamaíoch í príomhghníomhaíocht Tartu Agro AS, a bhaineann le táirgí talmhaíochta a tháirgeadh agus a mhargú (aithrisí 27 agus 284). Dá bhrí sin, bhí tairbhí na mbeart, Tartu Agro AS, ina ghnóthas i gcaitheamh na tréimhse iomláine faoi imscrúdú.

([38]) Breithiúnas na Cúirte an 16 Bealtaine 2000, C-83/98 P, *Poblacht na Fraince v Ladbroke Racing Ltd agus An Coimisiún*, ECLI:EU:C:2000:248, mír 50.

([39]) Féach freisin Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 28 Deireadh Fómhair 2015, T-253/12, *Hammar Nordic Plugg AB v An Coimisiún Eorpach*, ECLI:EU:T:2015:81, mír 112.

5.2.3. *Coincheap an bhuntáiste*

(247) Is é is buntáiste ann, de réir bhrí Airteagal 107(1) CFAE, aon tairbhe eacnamaíoch nach bhféadfadh gnóthas a fháil faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh ([40]), is é sin in éagmais idirghabháil ón Stát ([41]). Chun go mbeadh beart ina chabhair, níor mhór buntáistí a thabhairt don tairbhí leis lena mbainfí de na muirir a d'íocfadh sé de ghnáth. Chun críoch Airteagal 107(1) CFAE, áirítear le coincheap an 'bhuntáiste' ní hamháin tairbhí dearfacha, amhail fóirdheontais, ach idirghabhálacha freisin lena maolaítear, i bhfoirmeacha éagsúla, na muirir a d'áireofaí de ghnáth i mbuiséad an ghnóthais faighteora ([42]).

(248) Maidir le bearta ar dócha go dtabharfaidh siad buntáiste, bíodh sé díreach nó indíreach, do ghnóthais áirithe, is cuma cén fhoirm ina bhfuil na bearta sin, nó a bhfuil sé le meas ina leith go dtugann siad buntáiste eacnamaíoch don ghnóthas faighteora nach bhfaigheadh sé faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh, meastar gur státchabhair iad ([43]). Is ann don bhuntáiste aon uair a chuireann an idirghabháil Stáit feabhas ar staid airgeadais gnóthais i dtéarmaí atá éagsúil le gnáthdhálaí an mhargaidh. Is féidir measúnú a dhéanamh air sin trí staid airgeadais an ghnóthais tar éis an bhirt a chur i gcomparáid lena staid airgeadais in éagmais an bhirt ([44]).

(249) D'fhéadfadh soláthar earraí nó seirbhísí ar théarmaí fabhracha a bheith ina státchabhair chun críocha Airteagal 107(1) CFAE ([45]). Is infheidhme an coincheap sin freisin i gcás ina ligfidh údaráis phoiblí sócmhainní ar léas ar phraghsanna faoi bhun rátaí an mhargaidh agus an fhéidearthacht ann go dtabharfaí buntáiste eacnamaíoch don léasaí. Talamh a ligean ar léas ar phraghas a líomhnaítear a bheith fabhrach, tá sé inchomparáide le talamh a bheith á díol ag údarás poiblí le gnóthas ([46]). Sa chás sin, ní mór a fhíorú an gcomhfhreagraíonn an praghas a d'íoc faighteoir toimhdithe na cabhrach do phraghas nach bhfaigheadh sé faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh. Sa chomhthéacs sin, is ionann an buntáiste agus an difríocht idir an praghas iarbhír a d'íoc an faighteoir agus an méid ba cheart a bheith íoctha aige an tráth sin faoi ghnáthdhálaí margaidh ([47]).

(250) Ina fhianaise sin, déanann an Coimisiún measúnú eacnamaíoch casta. I ndáil leis sin, ní mór don Choimisiún a bheith in ann meastachán a dhéanamh ar luach na mbeart ar leibhéal leordhóthanach cruinnis agus, dá thoradh sin, praghas a chinneadh a bheidh chomh gar agus is féidir don mhargadhluach ([48]).

([40]) Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 11 Iúil 1996, *SFEI agus Eile*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, míreanna 60 agus 61.
([41]) Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 11 Iúil 1996, *SFEI agus Eile*, C-39/94 ECLI:EU:C:1996:285, mír 60; Breithiúnas ón gCúirt Bhreithiúnais an 29 Aibreán 1999, *An Spáinn* v *an Choimisiúin*, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, mír 41.
([42]) Breithiúnas na Cúirte an 17 Samhain 2022, *Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd v An Coimisiún Eorpach*, Cásanna Uamtha C-331/20 P agus C-343/20 P, EU:C:2022:886, mír 104; Breithiúnas ón gCúirt an 7 Bealtaine 2020, C-148/19 P, *BTB Holding Investments SA & Duferco Participations Holding SA v An Coimisiún Eorpach & Foreign Strategic Investments Holding (FSIH)*, ECLI:EU:C:2020:354, mír 45.
([43]) Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 24 Deireadh Fómhair 2019, *Autostrada Wielkopolska S.A. v An Coimisiún Eorpach*, Cás T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, mír 31. Féach breithiúnas an 2 Meán Fómhair 2010, *An Coimisiún v Deutsche Post*, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, mír 40 agus an cásdlí a luaitear, agus breithiúnas an 27 Meitheamh 2017, *Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania*, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, mír 65 agus an cásdlí a luaitear.
([44]) Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 2 Iúil 1974,*An Iodáil v An Coimisiún*, 173/73, ECLI:EU:C:1974:71, mír 13.
([45]) Breithiúnais an 11 Iúil 1996, *SFEI agus Eile*, C-39/94, EU:C:1996:285, mír 59 agus an cásdlí a luaitear; an 1 Iúil 2010, *ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni v An Coimisiún*, T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, mír 57 agus an cásdlí a luaitear; agus an 28 Feabhra 2012, *Land Burgenland v An Coimisiún*, T-268/08 agus T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, mír 47 agus an cásdlí a luaitear.
([46]) Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 13 Iúil 2022, *Tartu Agro v An Coimisiún*, Cás T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, mír 37.
([47]) Breithiúnas an 9 Nollaig 2015, *An Ghréig agus Ellinikos Chrysos v An Coimisiún*, T-233/11 agus T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, mír 79.
([48]) Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 9 Nollaig 2015, *An Phoblacht Heilléanach agus Ellinikos Chrysos AE Metalleion kai Viomichanias Chrysou v An Coimisiún Eorpach*, Cás T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, mír 131.

(251) Má dhéantar idirbheart amhail léasú sócmhainní de réir nós imeachta tairisceana iomaíoch, trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach i gcomhréir le prionsabail CFAE maidir le soláthar poiblí ([49]), is féidir a thoimhdiú, go ginearálta, go bhfuil an t-idirbheart sin i gcomhréir le dálaí an mhargaidh, ar choinníoll gur úsáideadh na critéir iomchuí chun an léasaí a roghnú ([50]), ([51]).

(252) Chun a chinneadh cé acu atá nó nach bhfuil cabhair i gceist leis an gconradh léasa, ní mór don Choimisiún prionsabal an oibreora geilleagair margaidh (MEOP) (féach roinn 5.2.3.2) a chur i bhfeidhm chun a chinneadh an gcomhfhreagraíonn an praghas a íocann faighteoir toimhdithe na cabhrach don phraghas díola is dócha a bheadh socraithe ag infheisteoir príobháideach, agus é ag oibriú faoi ghnáthdhálaí iomaíocha ([52]).

(253) Dá bhrí sin, chun measúnú a dhéanamh ar bhuntáiste a bheith ann, déanfaidh an Coimisiún anailís ar dtús ar cé acu a rinneadh nó nach ndearnadh an conradh de réir nós imeachta tairisceana iomaíoch, trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach agus, ar an dara dul síos, anailís ar an toradh ar mheasúnú MEOP.

5.2.3.1. Léas talún agus an nós imeachta tairisceana

(254) Má dhéantar idirbheart amhail léasú sócmhainní de réir nós imeachta tairisceana iomaíoch, trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach i gcomhréir le prionsabail CFAE maidir le soláthar poiblí ([53]), is féidir a thoimhdiú, go ginearálta, go bhfuil an t-idirbheart sin i gcomhréir le dálaí an mhargaidh, ar choinníoll gur úsáideadh na critéir iomchuí chun an léasaí a roghnú ([54]), ([55]). Dá bhrí sin, is féidir a shuíomh go díreach go gcomhlíonann idirbheart dálaí an mhargaidh má rinneadh é trí nós imeachta tairisceana iomaíoch, trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach. Ar an taobh eile, murar comhlíonadh na coinníollacha sin leis an nós imeachta tairisceana roimh an gconradh léasa, is léiriú láidir ann féin é sin cheana go bhfuil buntáiste ann agus tá tionchar aige freisin ar léirmhíniú téarmaí sa chonradh léasa agus ar an measúnú ar an táille chíosa.

(255) Sa chinneadh tosaigh, chuir an Coimisiún amhras in iúl maidir le cé acu a bhí nó nach raibh an nós imeachta tairisceana a cuireadh i bhfeidhm chun an talamh a léasú trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach.

(256) Sa chás seo, áiríodh i bhfógra oifigiúil an léasa coinníoll gur cheart leanúint de ghníomhaíocht táirgthe talmhaíochta Tartu Agro AS (aithris 44).

(257) A mhéid a bhaineann le coinníollacht an nós imeachta tairisceana, tá tairiscint neamhchoinníollach má bhíonn sé de shaoirse ag ceannaitheoir ionchasach, go ginearálta, na sócmhainní, na hearraí nó na seirbhísí atá le díol a fháil agus a úsáid chun a chríoch féin, bíodh gnólachtaí áirithe á reáchtáil aige nó ná bíodh. Agus é sin á chur i bhfeidhm maidir le cás tairisceana ar léas, ciallaíonn sé nach mór é a bheith de shaoirse ag an léasaí an talamh atá i gceist a úsáid chun cibé críocha atá beartaithe aige di.

(258) Má tá coinníoll ann go nglacfaidh an ceannaitheoir nó an léasaí oibleagáidí speisialta air féin chun leas na n-údarás poiblí nó an phobail i gcoitinne, ar oibleagáidí iad nach n-éileodh díoltóir príobháideach - seachas na cinn sin a eascraíonn as an dlí náisiúnta ginearálta nó as cinneadh ó na húdaráis phleanála - ní féidir a mheas go bhfuil an tairiscint neamhchoinníollach ([56]).

([49]) Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 7 Nollaig 2000, *Telaustria*, C-324/98, EU:C:2000:669, mír 62; Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 3 Nollaig 2001, *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, mír 20. Féach freisin an teachtaireacht léirmhínitheach ón gCoimisiún maidir le dlí an Chomhphobail is infheidhme i ndáil le dámhachtain conarthaí nach bhfuil faoi réir fhorálacha na dTreoracha maidir le Soláthar Poiblí nó nach bhfuil faoina réir go hiomlán (IO C 179, 1.8.2006, lch. 2).

([50]) Breithiúnas na Cúirte an 17 Samhain 2022, Cásanna Uamtha C-331/20 P agus C-343/20 P, *Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd v An Coimisiún Eorpach*, ECLI:EU:C:2022:886, mír 128.

([51]) Pointe 89 den Fhógra ón gCoimisiún maidir le coincheap na státchabhrach dá dtagraítear in Airteagal 107(1) CFAE ('an Fógra maidir le coincheap na státchabhrach'), (IO C 262, 19.7.2016, lch. 1).

([52]) Breithiúnas na Cúirte an 16 Nollaig 2010, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG v BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, Cás C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, mír 34.

([53]) Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 7 Nollaig 2000, *Telaustria*, C-324/98, EU:C:2000:669, mír 62; Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 3 Nollaig 2001, *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, mír 20. Féach freisin an teachtaireacht léirmhínitheach ón gCoimisiún maidir le dlí an Chomhphobail is infheidhme i ndáil le dámhachtain conarthaí nach bhfuil faoi réir fhorálacha na dTreoracha maidir le Soláthar Poiblí nó nach bhfuil faoina réir go hiomlán (IO C 179, 1.8.2006, lch. 2).

([54]) Breithiúnas na Cúirte an 17 Samhain 2022, Cásanna Uamtha C-331/20 P agus C-343/20 P, *Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd v An Coimisiún Eorpach*, ECLI:EU:C:2022:886, mír 128.

([55]) Pointe 89 den Fhógra maidir le coincheap na státchabhrach.

([56]) Pointe 94 den Fhógra maidir le coincheap na státchabhrach.

(259) De réir údaráis na hEastóine, níorbh é an rud ab aidhm don choinníoll dá dtagraítear in (aithris 44) leanúint de ghníomhaíochtaí Tartu Agro AS mar chuideachta ach bhí an coinníoll nasctha lena tháirgeadh talmhaíochta sonrach.

(260) Tugann an Coimisiún dá aire nár sonraíodh i bhfógra na tairisceana go raibh ar an tairgeoir féideartha síolta áirithe a iomadú agus a stóráil, níor sonraíodh ann ach gur ghá leanúint de ghníomhaíocht talmhaíochta cuideachta sonraí amháin - Tartu Agro AS - tar éis an talamh a ligeann ar léas. Measann an Coimisiún gur coinníoll é sin atá i gceangal leis an tairiscint. Fágann an comhthéacs, inarbh é an gnóthas céanna sin an t-aon rannpháirtí incháilithe amháin sa tairiscint ar deireadh, go dtreisítear go raibh an tairiscint de chineál saincheaptha laofa agus coinníollach dá bhrí sin.

(261) Thairis sin, trí léasú na talún a chur faoi réir ceanglais gur cheart leanúint de ghníomhaíocht táirgthe talmhaíochta gnóthais áirithe amháin, cuirtear teorainn shoiléir le húsáid na talún don tairgeoir ionchasach. Dá réir sin, maidir leis an bhféidearthacht go bhfaighfí an táille chíosa ab airde ab fhéidir, níor ghníomhaigh an Eastóin mar oibreoir príobháideach margaidh ach mar údarás poiblí a raibh breithniú beartais á shaothrú aige i gcomhthéacs talamh talmhaíochta a ligean ar léas mar ghníomhaíocht eacnamaíoch. Bheadh oibreoir príobháideach margaidh nach mbeadh na srianta sin air in ann níos mó tairiscintí a mhealladh agus táille chíosa níos airde a bhaint amach.

(262) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid, dá bhrí sin, *nach raibh an nós imeachta tairisceana neamhchoinníollach*.

(263) Bunaithe ar a bhfuil thuas, níor chomhlíon an nós imeachta tairisceana um léasú na talún na coinníollacha dá dtagraítear in aithris 254 a theastaíonn chun teacht ar an gconclúid go raibh an t-idirbheart i gcomhréir le dálaí an mhargaidh.

5.2.3.2. Prionsabal an oibreora geilleagair margaidh (MEOP)

(264) Féadfaidh Ballstáit idirghabháil a dhéanamh sa mhargadh gan teacht faoi thoirmeasc Airteagal 107(1) CFAE má chomhfhreagraíonn a n-idirghabhálacha d'iompraíocht oibreora phríobháidigh margaidh atá réasúnach agus dírithe ar bhrabús agus é ag gníomhú in imthosca comhchosúla faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh. Is é sin le rá, ní thugann idirbhearta eacnamaíocha ná infheistíochtaí arna ndéanamh ag comhlachtaí poiblí buntáiste dá gcontrapháirtí má dhéantar i gcomhréir le gnáthdhálaí an mhargaidh iad ([57]).

(265) Faoi phrionsabal an oibreora geilleagair margaidh, ba cheart iompraíocht comhlachtaí poiblí a chur i gcomparáid le hiompraíocht oibreoirí eacnamaíocha príobháideacha comhchosúla faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh chun a chinneadh an dtugann na hidirbhearta eacnamaíocha a dhéanann na comhlachtaí sin buntáiste dá gcontrapháirtithe. Ní thugann idirbhearta eacnamaíocha arna ndéanamh ag comhlachtaí poiblí buntáiste dá gcontrapháirtí, agus dá bhrí sin ní cabhair iad, má dhéantar i gcomhréir le gnáthdhálaí an mhargaidh iad.

(266) Ní mór scrúdú *ex ante* a dhéanamh ar cé acu atá nó nach bhfuil idirghabháil Stáit i gcomhréir le dálaí an mhargaidh, ag féachaint don fhaisnéis a bhí ar fáil tráth a rinneadh cinneadh maidir leis an idirghabháil ([58]). Go deimhin, dhéanfadh aon oibreoir stuama sa gheilleagar margaidh a mheasúnú *ex ante* féin de ghnáth ar straitéis agus ionchais airgeadais tionscadail ([59]). Déanann oibreoir stuama sa gheilleagar margaidh measúnú *ex ante* de ghnáth ar a chuid idirghabhálacha agus úsáid á baint as roinnt modheolaíochtaí éagsúla.

(267) Agus prionsabal an oibreora geilleagair margaidh á chur i bhfeidhm aige, déanann an Coimisiún measúnú ar an gconradh léasa iomlán agus ar a leasuithe chun a chinneadh ar ghníomhaigh an Aireacht mar oibreoir réasúnach geilleagair margaidh i ngeilleagar margaidh. Agus measúnú á dhéanamh aige ar na bearta atá i gceist, déanann an Coimisiún scrúdú ar ghnéithe ábhartha uile na mbeart agus ar a gcomhthéacs ([60]).

([57]) Breithiúnas ón gCúirt Bhreithiúnais an 11 Iúil 1996, *SFEI agus Eile*, C-39/94, EU:C:1996:285, míreanna 60 agus 61.

([58]) Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 5 Meitheamh 2012, *An Coimisiún* v *EDF*, C-124/10 P, EU:C:2012:318, míreanna 83, 84 agus 85 agus 105; Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 16 Bealtaine 2002, *An Fhrainc* v *An Coimisiún (Stardust)*, C-482/99, EU:C:2002:294, míreanna 71 agus 72; Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 30 Aibreán 1998, *Cityflyer Express* v *An Coimisiún*, T-16/96, EU:T:1998:78, mír 76.

([59]) Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 5 Meitheamh 2012, *An Coimisiún* v *EDF*, C-124/10 P, EU:C:2012:318, míreanna 82 go 85 agus 105.

([60]) De réir an Fhógra maidir leis an gcoincheap (pointe 82) '*Chun measúnú a dhéanamh ar cé acu atá nó nach bhfuil idirbhearta áirithe i gcomhréir le dálaí an mhargaidh,* ***ba cheart imthosca ábhartha uile an cháis ar leith a mheas****. Mar shampla, is féidir gur ann d'imthosca eisceachtúla ina bhféadfadh sé nach measfaí go bhfuil ceannach earraí nó seirbhísí ag údarás poiblí, fiú más ar mhargadhphraghsanna a dhéantar é, i gcomhréir le dálaí an mhargaidh*'. Béim curtha leis.

(268) Dá bhrí sin, measann an Coimisiún sa chás atá i gceist nach mór dó gnéithe eile den chonradh, i dteannta na táille cíosa bliantúla a comhaontaíodh, a mheas freisin amhail an comhthéacs inar glacadh an beart, an margadhphraghas a bhí i réim i gcás idirbhearta comhchosúla an tráth sin, méid agus cáilíocht an limistéir léasaithe, an t-ioncam arna ghiniúint ó na codanna éagsúla den talamh léasaithe, ré, oibleagáidí airgeadais agus téarmaí an chonartha léasa lena sonraítear na coinníollacha maidir le leasuithe ar an gconradh léasa agus an chaoi ar forfheidhmíodh an conradh léasa (aithrisí 75 go 84). Sa chreat sin, tugann an Coimisiún dá aire, a mhéid a bhaineann leis an gconradh léasa tosaigh nó lena leasuithe, nár sholáthair údaráis na hEastóine aon fhianaise dhoiciméadach a léireodh go ndearna údaráis na hEastóine measúnú *ex ante* ar cé acu a rinneadh nó nach ndearnadh an conradh léasa tosaigh agus a leasuithe i gcomhréir le gnáthdhálaí an mhargaidh agus ionchais bhrabúsachta a uasmhéadú.

(269) I bhfianaise an chásdlí ([61]), déanann an Coimisiún measúnú ar cé acu a d'fhéadfaí nó nach bhféadfaí a mheas go bhfuil na bearta réasúnach ó thaobh na heacnamaíochta, na tráchtála agus an airgeadais de, agus a n-ionchais bhrabúsachta sa ghearrthéarma nó san fhadtéarma agus na leasanna tráchtála nó eacnamaíocha eile lena mbaineann á gcur san áireamh. Is iad ionchais bhrabúsachta i bprionsabal a threoraíonn gníomhaíochtaí oibreora phríobháidigh. Dá réir sin, i gcás ina dtabharfaidh idirghabháil oibreora phoiblí i bhfabhar gnóthais neamhaird ar aon ionchas brabúsachta, ní féidir a mheas go gcomhlíonann sé prionsabal an oibreora geilleagair margaidh.

(270) Sa chás atá i gceist, tugann an Coimisiún dá aire, a mhéid a bhaineann leis an ré 25 bliana gan aon choinníoll innéacsaithe (féach aithris 62), go bhféadfaidh oibreoir réasúnach i ngeilleagar an mhargaidh tosaíocht a thabhairt d'ionchais bhrabúsachta san fhadtéarma ach gur cheart cúiteamh leordhóthanach as an riosca agus as an amluach a cheangal leis.

(271) A mhéid a bhaineann leis an gcomhthéacs ina ndearnadh na bearta, tugann an Coimisiún dá aire gurb é atá sna bearta gníomhaíochtaí a rinne údaráis na hEastóine ag pointí éagsúla ama le linn thréimhse 25 bliana an chonartha. Tugann an Coimisiún dá aire, chun críocha a mheasúnaithe, gurb í an fhianaise ábhartha an fhaisnéis a bhí ar fáil, agus na forbairtí a bhí intuartha, tráth a rinne údaráis na hEastóine a gcinntí.

(272) Tugann an Coimisiún dá aire, sa chás atá idir lámha, nach raibh coinne, tráth an chonartha léasa tosaigh, leis an tionchar a d'imreodh aontachas na hEastóine ar na táillí léasa in earnáil na talmhaíochta. Fágann sé nach leor méadú a bheith tagtha ar tháillí cíosa margaidh le linn ré 25 bliana an chonartha léasa, agus é sin amháin, chun a shuí go raibh buntáiste ann.

(273) Thairis sin, a mhéid a bhaineann leis an gcomhthéacs, tugann an Coimisiún dá aire freisin nach mbaineann argóintí na bpáirtithe maidir leis an staid tráth an chonartha léasa tosaigh nó maidir le tábhacht fheirm stáit Tartu le hábhar ach go feadh méid teoranta agus measúnú á dhéanamh ag an gCoimisiún ar cé acu a ghníomhaigh nó nár ghníomhaigh an Aireacht mar oibreoir réasúnach geilleagair margaidh i ngeilleagar margaidh nuair a d'fhorfheidhmigh sí an conradh léasa tar éis don Eastóin teacht in aontachas leis an Aontas i gcomhthéacs idirbhirt eacnamaíoch maidir le gnóthas (féach aithris 246).

(274) Measann an Coimisiún, agus é á chur san áireamh nár cuireadh ré an chonartha san áireamh go leordhóthanach sa táille cíosa tosaigh íseal a comhaontaíodh agus nár bhain údaráis na hEastóine úsáid as na féidearthachtaí uile a chuir an conradh léasa tosaigh ar a gcumas dóibh a dhéanamh i ndáil le méaduithe cíosa (aithrisí 403 agus 455 go 456), nach ndéanfadh oibreoir réasúnach geilleagair margaidh conradh léasa 25 bliana nach mbeadh coinníoll innéacsaithe nó forálacha eile ann lena gcumasófaí méaduithe bliantúla cíosa aontaobhacha nó uathoibríocha gan comhaontú na bpáirtithe.

(275) Oibreoir réasúnach geilleagair margaidh hipitéiseach a bheadh i staid inchomparáide, ní bheadh réasúnaíocht eacnamaíoch aige i dtaobh ré chomh fada sin sa chonradh. Cáilíocht na talún léasaithe a bheith á coinneáil ar bun nó feabhas a bheith á cur uirthi fiú trí fheirmeoireacht ghníomhach, ní thugann sé sin ann féin údar leis an ré 25 bliana, óir d'fhéadfaí an tionchar dearfach céanna ar cháilíocht na talún léasaithe a bhaint amach trí úsáid a bhaint as comhaontú léasa níos giorra agus téarmaí a bheadh inchomparáide leis na téarmaí a d'úsáid an Bord Talún. Tá ré an chonartha léasa thar a bheith fada i gcomparáid leis an ngnáthchleachtas margaidh (féach aithris 130). Gan trácht ar an bhfíoras nár bhain an léasóir aon tairbhe iarbhír as na hinfheistíochtaí a rinne an léasaí (féach aithris 277 agus roinn 5.2.3.3.2.6.4).

([61]) Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 10 Aibreán 2024, *An Coimisiún* v *Danske Slagtermestre*, T-486/18, ECLI:EU:C:2024:217, mír 67.

(276) A mhéid a bhaineann leis na coinníollacha go raibh an léasaí faoi dhliteanas na cánacha uile a bhaineann le hábhar an léasa a íoc (aithris 61), measann an Coimisiún go mbeadh leas ag léasóir, ar oibreoir réasúnach geilleagair margaidh é, coinníoll den sórt sin a áireamh ina chomhaontuithe léasa toisc go mbaineann an coinníoll le costais ar dliteanas reachtúil don léasóir iad. De réir thuarascáil Uus Maa agus sonraí an Bhoird Talún, is é an gnáthchleachtas i dtaobh léasanna talún poiblí go n-íocann an léasaí an cháin talún (féach aithrisí 361 go 364). Dá bhrí sin, tá oibleagáid an léasaí cánacha talún a íoc, mar a shonraítear sa chonradh léasa atá i gceist, comhsheasmhach leis na cleachtais chaighdeánacha d'oibreoir réasúnach geilleagair margaidh. Tugann an Coimisiún dá aire, áfach, agus measúnú á dhéanamh ar an mbuntáiste, gurb éard atá cinntitheach cé acu atá nó nach bhfuil an oibleagáid sin ina hoibleagáid bhreise ar Tartu Agro AS i gcomparáid le gnóthais eile.

(277) A mhéid a bhaineann leis an ngealltanas i dtaca le costais chothabhála (aithris 68(b), measann an Coimisiún nach mbeadh aon leas ag oibreoir réasúnach geilleagair margaidh coinníoll den sórt sin, lena dtreoraítear oibríochtaí an léasaí, a áireamh i dtéarmaí airgeadaíochta ina chomhaontuithe léasa toisc go mbaineann an coinníoll le costais oibríochtúla gnóthais atá ag oibriú in earnáil phríomhúil na talmhaíochta agus nach mbaineann sé le laghdú ar chostais an Stáit (Féach roinn 5.2.3.3.2.6.4). Tugann an Coimisiún dá aire, a mhéid a bhaineann lena áirithiú mar chuspóir go gcaomhnófaí cáilíocht na talún, go n-áirítear i gconarthaí léasa an Bhoird Talún, a chomhfhreagraíonn don ghnáthchleachtas margaidh i dtaobh léasanna talún poiblí, oibleagáidí cothabhála gan gealltanais a bheith curtha in iúl i luachanna airgeadaíochta. Gan beann ar an gcaoi ar cuireadh na gealltanais sin i leith costais chothabhála in iúl sa chonradh léasa agus ina leasuithe, léirítear sa mheasúnú i roinn 5.2.3.3.2.6.4 nár cheart na costais sin a bheith mar chuid den táille chíosa (féach aithris 377 agus aithris 69).

(278) Ar an gcaoi chéanna, a mhéid a bhaineann leis an gconradh díolacháin (aithris 73), ní bheadh aon leas ná aon chúis ag oibreoir réasúnach geilleagair margaidh coinníollacha maidir le mionsonraí infheistíochtaí nó meánlíon fostaithe a áireamh sa chonradh díolacháin. Ba é an comhthéacs díol nó príobháidiú gnóthais phoiblí, inarb é an rud ba cheart a bheith ina spreagadh don díoltóir de ghnáth an brabús ar an bpraghas díola seachas breithnithe sóisialta nó na hinfheistíochtaí ar an talamh dá dtairbhíonn an léasaí.

(279) A mhéid a bhaineann leis an ngealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí (aithris 68(a)), ó tharla go raibh na hinfheistíochtaí sin tábhachtach chun a áirithiú go gcaomhnófaí cáilíocht na talún, measann an Coimisiún go mbeadh leas ag oibreoir réasúnach geilleagair margaidh an infheistíocht a dhéanamh é féin (i gcomhréir le cleachtas an léasóra agus leis na hoibleagáidí reachtúla is infheidhme maidir leis) nó, dá bhfágfaí faoin léasaí iad, go bhfíoródh sé gur cuireadh chun feidhme iad.

(280) Ina leith sin, meabhraíonn an Coimisiún nach n-áirítear i gconarthaí léasa an Bhoird Talún, a chomhfhreagraíonn don ghnáthchleachtas margaidh i dtaobh léasanna talún poiblí, ach oibleagáidí cothabhála áirithe gan gealltanais infheistíochta a bheith curtha in iúl i luachanna airgeadaíochta. Thairis sin, bunaítear leis an Acht um Fheabhsú Talún freisin gur faoin léasóir atá infheistíochtaí den chineál sin (aithris 180). Mar sin féin, measann an Coimisiún nach leor ann féin é a bheith comhaontaithe ag Tartu Agro AS na hinfheistíochtaí sin a mhaoiniú chun teacht ar an gconclúid go bhfuil an conradh léasa i gcomhréir le prionsabal an oibreora geilleagair margaidh ([62]).

(281) Thairis sin, maidir leis an ngealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí, tugann an Coimisiún dá aire nár forfheidhmíodh é mar a comhaontaíodh idir an Aireacht agus Tartu Agro AS (aithris 99). Tá an méid a d'infheistigh Tartu Agro AS in athnuachan córas feabhsaithe talún níos lú ná an gealltanas infheistíochta a comhaontaíodh. D'áiritheodh oibreoir réasúnach geilleagair margaidh go maoineodh léasaí a ghealltanais mar a comhaontaíodh.

(282) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid go n-áiritheodh oibreoir réasúnach geilleagair margaidh i gcás comhchosúil ina mbeadh conradh fada 25 bliana aige go gcuirfí an gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí chun feidhme.

(283) A mhéid a bhaineann leis na maímh gur úsáideadh an conradh léasa tosaigh chun seirbhísí síolta a fháil (aithris 228 go 230), tugann an Coimisiún dá aire go bhféadfadh sé go raibh fíorghá ag an Eastóin le ceannach na seirbhísí a bhaineann le hiomadú agus stóráil síolta agus go raibh fíorchúspóirí beartais phoiblí aici ina leith, go háirithe nuair a bhí Tartu Agro AS ag oibriú mar fheirm stáit.

([62]) Sa chás sin, déantar measúnú i roinn 5.2.3.3.5.6.5 ar an gconclúid maidir le cé acu is gá nó nach gá costas an ghealltanais i dtaca le hinfheistíochtaí a chur leis an táille chíosa.

(284) Tugann an Coimisiún dá aire, áfach, go bhfuil an conradh léasa agus gníomhaíocht Tartu Agro i gcoitinne fós i réimse na gníomhaíochta eacnamaíche (féach aithris 246). Thairis sin, níor sholáthair údaráis na hEastóine aon fhianaise dhoiciméadach a léireodh go ndearna siad aon anailís *ex ante* ar cé acu a rinneadh nó nach ndearnadh na seirbhísí i gceist a phraghsáil ar théarmaí an mhargaidh agus cad é an tagarmharc a bheadh inmhianaithe do na seirbhísí sin. Thairis sin, níor thagair an conradh léasa tosaigh ar bhealach ar bith d'aon oibleagáid shonrach i leith iomadú nó stóráil síolta ná níor shonraigh sé an oibleagáid sin. Níor léirigh údaráis na hEastóine go gcomhlíonfadh an ghníomhaíocht atá i gceist na critéir le haghaidh seirbhísí lena ngabhann leas eacnamaíoch ginearálta, ná níor agair siad sin fiú.

(285) É a bheith leagtha amach (i) sa chonradh léasa (aithris 59), (ii) sa choinníoll go leanfaí de ghníomhaíocht táirgthe talmhaíochta Tartu Agro AS (aithris 43) agus (iii) sa chonradh díolacháin (aithris 73(b)) uile go raibh sé ina choinníoll go leanfaí den táirgeadh talmhaíochta, ní léiríonn sé sin ann féin go ngníomhódh údaráis na hEastóine lasmuigh de réimse na ngníomhaíochtaí eacnamaíocha agus an talamh á ligean ar léas acu. Cibé spreagadh a bhí acu chun an conradh léasa a thabhairt i gcrích agus a leasú, tugadh an conradh léasa i gcrích le gnóthas agus bhí orthu cloí leis na rialacha maidir le státchabhair ón tráth a tháinig an Eastóin in aontachas leis an Aontas (aithris 289).

(286) Mar a léirítear go mionsonraithe sna ranna seo a leanas, ní féidir a mheas gur chomhlíon an Aireacht, mar oibreoir poiblí, prionsabal an oibreora phríobháidigh margaidh ná tástáil phrionsabal an oibreora geilleagair margaidh, ó tharla go raibh sí i bhfabhar an ghnóthais Tartu Agro AS agus gur thug sí neamhaird ar ionchas na brabúsachta tríd an talamh léasaithe a sholáthar ar tháille chíosa bhuntáisteach ró-íseal (aithris 457). Tagann an Coimisiún ar an gconclúid nár ghníomhaigh an Eastóin mar oibreoir príobháideach margaidh a bhí dírithe ar bhrabús agus an conradh léasa á dhéanamh, á leasú agus á fhorfheidhmiú aici.

5.2.3.3. Measúnú ar na bearta i gcomparáid le dálaí an mhargaidh

5.2.3.3.1. Barúlacha Ginearálta

(287) Sa chás i dtrácht, tugtar buntáiste don tairbhí de bharr táille chíosa fhabhrach líomhnaithe atá inchomparáide le táille léasa a bheadh i réim faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh. Is é sin le rá, déanann an Coimisiún measúnú ar cé acu a chomhfhreagraíonn nó nach gcomhfhreagraíonn an táille chíosa arna socrú ag údaráis na hEastóine don táille chíosa is dócha a bheadh socraithe ag oibreoir príobháideach, ag oibriú dó faoi ghnáthdhálaí iomaíocha, á chur san áireamh nach raibh d'fhianaise ábhartha ann ach an fhaisnéis a bhí ar fáil, agus na forbairtí a bhí intuartha, tráth a thug na páirtithe an conradh léasa i gcrích agus a leasaigh siad é. Déanann an Coimisiún measúnú aon uair a thagann feabhas ar staid airgeadais Tartu Agro AS, mar thoradh ar an gconradh léasa ar théarmaí atá éagsúil le gnáthdhálaí an mhargaidh, ó dháta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach.

(288) De réir na conclúide ar ar tháinig an Coimisiún, níor dámhadh an léas tosaigh trí thairiscint *neamhchoinníollach* (aithris 262). Thairis sin, tráth an chonartha léasa tosaigh, ní eintiteas neamhspleách (ón Stát) a bhí in Tartu Agro AS ach bhí sé ag oibriú faoi rialú na hAireachta. Fágann sé sin nach dtugann an tairiscint fianaise dhíreach shonrach ar idirbheart ina raibh na páirtithe ag gníomhú go neamhspleách agus, chun a leasa féin, i gcomhréir le dálaí an mhargaidh. Áirítear sa mheasúnú sin comparáid idir na bearta agus gnáthdhálaí an mhargaidh, agus ní mór staid airgeadais Tartu Agro AS tar éis thabhairt i gcrích an chonartha léasa a chur i gcomparáid lena staid airgeadais in éagmais an bhirt.

(289) Éifeacht an chonartha léasa tosaigh (aithris 28(a)), a leasuithe (aithris 28(b)) agus a fhorfheidhmiú (aithris (28)(c)) ón 1 Bealtaine 2004, arb é dáta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach, go dtí deireadh 2019 (ós í sin an tréimhse a chumhdaítear leis an gcinneadh seo (féach aithris 29), is iad sin amháin atá ábhartha agus ní an chúis a bhí le hidirghabháil an Stáit tráth an chonartha léasa tosaigh ná cuspóir na hidirghabhála sin ([63]), i.e. ní bhaineann sé le hábhar cé na cúiseanna a rinne údaráis na hEastóine an conradh léasa le Tartu Agro AS nó cé na cuspóirí a bhí acu déanamh amhlaidh, ná ní bhaineann sé le hábhar ar fhéach údaráis na hEastóine le táirgeadh síolta ar ardchaighdeán a áirithiú san Eastóin, mar shampla.

([63]) Breithiúnas na Cúirte an 17 Samhain 2022, *Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd v An Coimisiún Eorpach*, Cásanna Uamtha C-331/20 P agus C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, míreanna 106 agus 107.

(290) Tugann an Coimisiún dá aire, cé go raibh dáta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach, an 1 Bealtaine 2004, roimh dheireadh na tréimhse teorann (roinn 5.5.1), nach gcoisceann sé sin ar an gCoimisiún a chinneadh gur tugadh cabhair neamhdhleathach tar éis dheireadh na tréimhse teorann (i.e. an 14 Lúnasa 2004 (féach aithrisí 497 agus 498) ná ar chúirteanna náisiúnta aisghabháil na cabhrach sin a ordú i gcomhréir lena rialacha náisiúnta féin maidir le teorannú.

(291) Bhí an léas talún, lenar deonaíodh an buntáiste do Tartu Agro AS, laistigh de réimse na gníomhaíochta eacnamaíche agus níor bhain sé le feidhmiú cumhachta poiblí ná gníomhaíochtaí neamheacnamaíocha eile ag an Stát (féach aithris 246). Chun margadhphraghas na táille cíosa a shuí, ríomhann an Coimisiún an difríocht idir an cíos a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír agus táille mhargaidh inchomparáide i bhfianaise na ngnéithe roghnaithe, atá ábhartha go díreach nó go hindíreach chun a chinneadh cén margadhluach cóir laistigh den mhargadh sainaitheanta. Trí mheasúnú a dhéanamh ar na heilimintí seo a leanas, áirithítear go ndéantar margadhphraghas na táille cíosa a chinneadh ar bhealach cuimsitheach cruinn a léiríonn dálaí agus tosca ábhartha uile an mhargaidh:

(a) eilimintí na tairisceana roimh an léas (aithrisí 254 go 263);

(b) an ré (aithris 295);

(c) an fíoras go bhfuil méid na táille cíosa a comhaontaíodh éagsúil leis an méid a d'íoc AS Tartu Agro iarbhír (aithris 296);

(d) oibleagáidí airgeadais na bpáirtithe sa chonradh léasa (aithrisí 358, 364, 377 agus 390);

(e) an fíoras go bhfuil méid an ghealltanais a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír i dtaca le hinfheistíochtaí éagsúil le méid na n-infheistíochtaí geallta a comhaontaíodh (aithrisí (91 agus 99);

(f) na forálacha maidir le hathbhreithnithe ar an táille chíosa (aithrisí 391 go 403);

(g) forfheidhmiú cheart na bpáirtithe ós rud é nach bhforfheidhmítear an conradh léasa mar a comhaontaíodh (aithris(456);

(h) méid agus cáilíocht na talún léasaithe (aithrisí 87, 341 go 343), agus

(i) stádas an léasóra mar Stát agus a thionchar ar an margadhphraghas (roinn 5.2).

(292) Ní mór na gnéithe thuas a áireamh sa mheasúnú ar tháille chíosa an chonartha léasa agus ní féidir í a mheas ina haonar. Is eilimint ábhartha den chonradh léasa iad na tosca sin agus ní féidir iad a eisiamh ó mheasúnú cuimsitheach chun é a chinneadh agus a chur i gcomparáid le gnáthdhálaí an mhargaidh.

(293) Chun a mheasúnú an raibh Tartu Agro AS ag tairbhiú de phraghas léasa fabhrach, i.e. ag íoc táille chíosa faoi bhun an mhargadhphraghas, ní mór anailís a dhéanamh ar oibleagáidí airgeadais an chonartha léasa dá dtagraítear in aithris 68. Dá bhrí sin, déanann an Coimisiún measúnú i roinn 5.2.3.3.2.6.2. ar cé acu is gá nó nach gá a mheas gur cuid de na híocaíochtaí cíosa iad costais a bhaineann leis na hoibleagáidí sin, agus cé acu is féidir nó nach féidir a mheas gur cuid d'ioncam cíosa an léasóra iad.

(294) A mhéid a bhaineann leis an ré, tugann an Coimisiún dá aire, le linn conradh fadtéarmach, nach bhfuil buntáiste i gcomhthéacs státchabhrach mar thoradh ar athrú margadhphraghais ('an praghasriosca') agus air sin amháin más rud é go bhfuil ré an chonartha léasa agus an praghasriosca curtha san áireamh sa phraghas a comhaontaíodh ar dtús, agus sa phraghas a oiriúnaíodh ina dhiaidh sin tar éis gach leasaithe nó modhnaithe. Ní gá go dtugann luaineacht spotphraghsanna le linn conradh fadtéarmach ann féin buntáiste, ar choinníoll gur cuireadh an praghasriosca san áireamh go leordhóthanach faoi ghnáthchleachtais mhargaidh (féach aithris 436).

(295) Dá bhrí sin, sa chás seo, agus an ré 25 bliana á cur san áireamh, ar lena linn a rinneadh roinnt leasuithe, déanann an Coimisiún measúnú in aithrisí 391 go 400 ar cé acu a cuireadh nó nár cuireadh an ré san áireamh ar bhealach iomchuí.

(296) Measann an Coimisiún, ina mheasúnú agus ina chainníochtú ar an mbuntáiste, gurb éard atá cinntitheach an chaoi ar forfheidhmíodh agus ar cuireadh an conradh léasa chun feidhme iarbhír agus ní an méid a comhaontaíodh go foirmiúil idir na páirtithe. Sa chás sin, ní raibh an méid leathbhliantúil cíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír mar an gcéanna leis an méid táille cíosa a comhaontaíodh. Thairis sin, níor forfheidhmíodh an gealltanas infheistíochta mar a sainíodh sa chonradh léasa. Dá bhrí sin, chun measúnú a dhéanamh ar an mbuntáiste, ní mór an méid cíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír a chur i gcomparáid leis na margadhphraghsanna seachas leis an táille chíosa a chomhaontaigh na páirtithe agus is é forfheidhmiú iarbhír an ghealltanais i dtaca le hinfheistíochtaí agus é sin amháin nach mór a chur leis an táille chíosa nuair a dhéantar comparáid idir an táille chíosa agus an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa.

(297) Thairis sin, chun a áirithiú go bhfuil méid na táille cíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír inchomparáide leis an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa, ní mór na híocaíochtaí cíosa bliantúla a chomhshó ina luachanna heicteárbhunaithe agus úsáid á baint as ainmneoir bunaithe ar an gcineál talún a chomhfhreagraíonn don talamh léasaithe atá i gceist. Cinnteoidh an modh sin inchomparáideacht níos fearr.

(298) Go ginearálta, is féidir a shuí go díreach go gcomhlíontar dálaí an mhargaidh i gcás ina bhfuil idirbheart bunaithe ar nós imeachta tairisceana iomaíoch, trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach, agus sin an fáth a ndéanann an Coimisiún measúnú i roinn 5.2.3.1 ar an nós imeachta tairisceana a dtugtar tuairisc air in aithrisí 42 go 54. Ós rud é nár chomhlíon an nós imeachta tairisceana roimh an gconradh léasa na coinníollacha sin, ach go raibh sé coinníollach ar oibriú leanúnach an tairbhí ar an talamh sin, is léiriú láidir ann féin é sin cheana go bhfuil buntáiste ann agus tá tionchar aige freisin ar léirmhíniú téarmaí sa chonradh léasa agus ar an measúnú ar an táille chíosa, a bhí faoi bhun an mhargadhphraghais i gcaitheamh ré an chonartha, arna leasú (aithris 423).

5.2.3.3.2. Comhréireacht mhargaidh na táille cíosa

(299) Chun an difríocht idir an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS agus an méid ba cheart a bheith íoctha aige faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh a ríomh, déanann an Coimisiún an méid seo a leanas:

(a) déanann sé anailís ar na sonraí atá ar fáil maidir le margadhphraghsanna ar léasanna talún (roinn 5.2.3.3.2.1) agus sainíonn sé an tagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa (roinn 5.2.3.3.2.2);

(b) sainíonn sé, agus cáilíocht na talún léasaithe (aithris 318) agus imthosca an cháis agus an comhthéacs (aithrisí 317) á gcur san áireamh, an tagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa tráth an léasa tosaigh (roinn 5.2.3.3.2.3), tráth a tháinig Eastóin in aontachas leis an Aontas (roinn 5.2.3.3.2.4) agus ó 2005 ar aghaidh (roinn 5.2.3.3.2.5);

(c) sainíonn sé an limistéar a úsáidfear mar ainmneoir agus táillí bliantúla á gcur i gcomparáid le luachanna euro in aghaidh an heicteáir (roinn 5.2.3.3.2.6) chun a áirithiú go n-úsáidfear uimhreacha inchomparáide;

(d) déanann sé anailís i roinn 5.2.3.3.2.6.1 ar an gcaoi a bhféadfar ioncam arna ghiniúint ó limistéir léasaithe nach n-áirítear san ainmneoir úsáidte a chur san áireamh;

(e) déanann sé anailís ar an tionchar eacnamaíoch i gcás nach n-áirítear 100 % den limistéar léasaithe san ainmneoir roghnaithe agus ar an gcaoi a bhféadfar ioncam arna ghiniúint ón limistéar laghdaithe sin a chur san áireamh (roinn 5.2.3.3.2.6.1);

(f) déanann sé anailís ar mhíbhuntáiste eacnamaíoch agus ar chomhréireacht mhargaidh na n-oibleagáidí airgeadais chun a shainiú a mhéid is gá an táille chíosa bhliantúil a choigeartú chun a áirithiú go gcomhfhreagraíonn sí don tagarmharc roghnaithe do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa (roinn 5.2.3.3.2.6.2) agus déanann sé measúnú ar leithligh ar gach ceann de na hoibleagáidí airgeadais seo: (i) an cháin talún (roinn 5.2.3.3.2.6.3), (ii) costais chothabhála bhliantúla (roinn 5.2.3.3.2.6.4) agus (iii) gealltanas infheistíochta (roinn 5.2.3.3.2.6.5);

(g) ríomhann sé an difríocht idir an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS agus an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa ar dháta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach chun teacht ar chonclúid maidir le comhréireacht mhargaidh na táille cíosa an dáta sin (roinn 5.2.3.3.2.8);

(h) ríomhann sé an difríocht idir an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS agus an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa nuair a choigeartaigh na páirtithe an táille chíosa chun comhréireacht mhargaidh na táille cíosa sna tréimhsí sin a fhíorú (roinn 5.2.3.3.2.9);

(i) ríomhann sé (roinn 5.2.3.3.2.10) an difríocht idir an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS agus an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa ó bhí 2005 ann;

(j) déanann sé anailís ar íogaireacht a conclúide (roinn 5.2.3.3.2.10.1 go dtí 5.2.3.3.2.10.3);

(k) déanann sé measúnú ar mhaíomh gur cuireadh deireadh, nuair a dhíol an Eastóin a scaireanna in Tartu Agro AS, leis an mbuntáiste a líomhnaítear a bheith ann i ngeall ar dhifríocht ríofa (roinn 5.2.3.3.2.11); agus

(l) cuireann sé a chonclúid i láthair maidir le buntáiste a bheith ann (roinn 5.2.3.5).

(300) Thairis sin, déanann an Coimisiún

(a) anailís ar thionchar eacnamaíoch agus airgeadais na ré agus ar a comhréireacht mhargaidh agus anailís ar na forálacha maidir le coigeartuithe praghais (roinn 5.2.3.3.2.7);

(b) measúnú ar chomhréireacht mhargaidh fhorfheidhmiú an chonartha léasa i roinn 5.2.3.4.

5.2.3.3.2.1. Measúnú ar na tagarmharcanna do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa atá ar fáil

(301) Mar atá sa chás i dtrácht, níl aon fhoinse aonair ann lena suífí an margadhphraghas a chumhdódh ré an chonartha, i.e. ó 2000 go 2025 (deireadh an chonartha) nó fiú go 2019 (deireadh na tréimhse imscrúdaithe). Os a choinne sin, is gá don Choimisiún na tacair éagsúla sonraí a sholáthair an Eastóin agus Tartu Agro AS a úsáid chun tagarmharc margaidh ceart a shuí.

(302) Chun margadhphraghas talún léasaithe a shuí, is féidir leis an gCoimisiún úsáid a bhaint as meastóireacht ó shaineolaí neamhspleách roimh an idirbheartaíocht díolacháin chun an margadhluach a shuí ar bhonn táscairí margaidh agus luachála a nglactar leo go ginearálta ([64]). Sa chás seo, rinne an Coimisiún measúnú ar thuarascálacha luachála na saineolaithe agus d'iarr sé faisnéis bhreise ar údaráis na hEastóine maidir leis na tagarmharcanna margaidh atá ar fáil. Thairis sin, an 14 Nollaig 2022 agus an 22 Nollaig 2022 d'iarr an Coimisiún faisnéis bhreise ar údaráis na hEastóine maidir le cruinneas na faisnéise staidrimh atá ar fáil. Tar éis na hiarrata, sholáthair údaráis na hEastóine tuilleadh sonraí maidir le praghsanna léasa talún.

(303) Go sonrach, tá na sonraí maidir le praghsanna léasa talún a sholáthair an Eastóin comhdhéanta de dhá fhoinse sonraí staidrimh (an Bord Talún agus an Oifig Staidrimh) agus trí thuarascáil luachála ó shaineolaithe seachtracha (aithris 102).

(304) A mhéid a bhaineann leis na sonraí a d'fhoilsigh an Oifig Staidrimh, tagann an Coimisiún ar an gconclúid nach soláthraítear leo tagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa agus, ar na cúiseanna a mhínítear in aithrisí 109, 113 agus 213 go 214), go soláthraítear leo athróg ionadach praghais atá faoi bhun na margadhphraghsanna ábhartha toisc go n-áirítear sna sonraí conarthaí léasa arna ndéanamh saor in aisce nó a raibh comhaontú i bhfeidhm ina leith chun an cháin talún amháin a íoc. Thairis sin, ní sholáthraíonn sé meastachán i gcás talamh arna ligean ar léas ag údarás poiblí a bhfuil leibhéil praghsanna níos airde aige ná talamh arna ligean ar léas ag gníomhaithe príobháideacha, de réir na saineolaithe, i ngeall ar na cearta fabhracha chun leanúint d'úsáid na talún nuair a rachaidh an léas in éag tríd an talamh a cheannach nó trí leanúint dá fáil ar cíos faoi réir chinneadh an Stáit. Tá an chonclúid sin i gcomhréir le tuarascáil Uus Maa (aithris 135). Fágann an cásdlí gur cheart nuashonrú na bpraghsanna, i gcás ina bhfuil praghsanna ag ardú go géar, a chur san áireamh sna modhanna chun an margadhluach a chinneadh, ionas go dtabharfaidh an praghas a íocadh iarbhír léiriú, a mhéid is féidir, ar an margadhluach ([65]). Measann an Coimisiún nach gcomhlíonann na sonraí a d'fhoilsigh an Oifig Staidrimh an coinníoll sin.

(305) A mhéid a bhaineann le tuarascáil Pindi Kinnisvara (aithrisí 104 agus 116 go (118), tugann an Coimisiún dá aire gur choimisiúnaigh Tartu Agro AS í agus gur tharraing údaráis na hEastóine siar í agus nach sonraítear sa tuarascáil sin cén tréimhse ama dá bhfuil a luacháil ábhartha.

(306) Thairis sin, tugann an Coimisiún dá aire, ó tharla go ndearnadh meastachán le tuarascáil Pindi Kinnisvara ar an margadhphraghas ar thalamh talmhaíochta atá lonnaithe in suíomh tarraingteach i gcontae Tartu a bhfuil thart ar 90 % dá limistéar úsáidte, i bhfianaise oibleagáid an tionónta infheistíochtaí spriocdhírithe a dhéanamh (féach aithris 116), go gcuirtear na hoibleagáidí airgeadais, an suíomh agus méid agus úsáid na ndáileachtaí talún san áireamh ina thagarmharc praghais.

([64]) Fógra maidir le coincheap na státchabhrach mír 103. Cf. Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 13 Iúil 2022, *Tartu Agro v An Coimisiún*, Cás T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, mír 37, ar dá réir atá an léas talún ar phraghas a líomhnaítear a bheith fabhrach inchomparáide le díol talún ag údarás poiblí le gnóthas.

([65]) Breithiúnas na Cúirte an 6 Nollaig 2010, C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG v BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, ECLI:EU:C:2010:778, mír 54.

(307) Ní phléitear ná ní mhínítear i dtuarascáil Pindi Kinnisvara, áfach, conas a cuireadh na gnéithe sin, atá ábhartha don mheasúnú, san áireamh, i.e., ní shonraítear leis an tuarascáil sin conas a ríomhadh oibleagáid EUR 104 in aghaidh an heicteáir i leith infheistíochtaí spriocdhírithe (aithris 116) ná conas a d'imir an oibleagáid sin tionchar ar an measúnú ar an táille chíosa mhargaidh a d'íoc Tartu Agro AS.

(308) Dá bhrí sin, measann an Coimisiún nach soláthraíonn tuarascáil Pindi Kinnisvara meastachán iontaofa, cruinn agus úsáideach ar an bpraghas ar an talamh léasaithe. Tagann an Coimisiún ar an gconclúid dá bhrí sin nach féidir a mheastachán ar an margadhphraghas a úsáid sa mheasúnú.

(309) A mhéid a bhaineann le tuarascáil Uus Maa, tugann an Coimisiún dá aire go soláthraítear meastacháin bheachta leis ar mhargadhphraghsanna le haghaidh na tréimhse roimh aontachas na hEastóine leis an Aontas Eorpach. Le haghaidh na tréimhse tar éis an aontachais, tugtar faoi deara i dtuarascáil Uus Maa gur tháinig méadú ar leibhéil na bpraghsanna agus déantar a mheastacháin ar phraghsanna táillí cíosa a achoimriú mar raonta praghsanna i réimeanna ama 5 bliana. Dá bhrí sin, ós forbairt praghsanna le linn na tréimhse ama é an rud atá sa raon praghsanna, ní athróg ionadach chruinn ar mhargadhphraghsanna ag deireadh nó ag tús na réimeanna ama é meán uimhríochtúil de na raonta praghsanna a chuirtear i láthair, go háirithe agus na praghsanna ag méadú. Fágann an cásdlí gur cheart nuashonrú na bpraghsanna, i gcás ina bhfuil praghsanna ag ardú go géar, a chur san áireamh sna modhanna chun an margadhluach a chinneadh, ionas go dtabharfaidh an praghas a íocadh iarbhír léiriú, a mhéid is féidir, ar an margadhluach ([66]). De bhrí nach soláthraítear le tuarascáil Uus Maa ach raonta praghsanna tar éis don Eastóin teacht in aontachas leis an Aontas, measann an Coimisiún go laghdaíonn sé sin go mór cruinneas na sonraí a úsáidtear i dtuarascáil Uus Maa chun anailís a dhéanamh ar an tréimhse ó bhí 2005 ann.

(310) Tá an anailís i dtuarascáil Uus Maa bunaithe ar mheasúnú mionsonraithe ar an talamh léasaithe a bhí ar léas ag Tartu Agro AS. Thairis sin, rinneadh anailís i dtuarascáil Uus Maa ar an gconradh léasa, agus tugadh faoi deara go sonraítear go mion sa chonradh léasa nach mór do Tartu Agro AS seirbhísí cothabhála a dhéanamh agus cén cineál cothabhála atá dlite, ach is i dtéarmaí cineálacha a d'áireofaí na hoibleagáidí cothabhála sin i gconarthaí léasa faoi ghnáthchleachtas an mhargaidh. Thairis sin, tugtar faoi deara i dtuarascáil Uus Maa go bhfuil ré thar a bheith fada agus limistéar thar a bheith mór i gceist leis an gconradh léasa i gcomparáid le gnáthchleachtas an mhargaidh (aithris 123).

(311) Tugann an Coimisiún dá aire nach mínítear ná nach ndéantar anailís i dtuarascáil Uus Maa ar ré fhada agus limistéar mór an chonartha léasa, ar oibleagáid an léasóra infheistíocht a fháil arna déanamh ag an léasaí ag deireadh an chonartha agus ar oibleagáidí airgeadais an chonartha léasa (féach aithrisí 61 agus 68. Measann an Coimisiún go laghdaíonn sé sin go mór an chaoi ar féidir leis an gCoimisiún tuarascáil Uus Maa a úsáid san anailís.

(312) Dá bhrí sin, tagann an Coimisiún ar an gconclúid gurb í an fhaisnéis is iontaofa a sholáthraítear i dtuarascáil Uus Maa an fhaisnéis a bhaineann le cáilíocht na talún léasaithe, leis an margadhphraghas roimh an aontachas agus lena thionchar ar na táillí cíosa margaidh toisc go soláthraítear léi tagarmharcanna sonracha do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa ag na pointí ama sin. Dá réir sin, braitheann an Coimisiún ar an tuarascáil sin i dtaca leis an táille chíosa in 2004 agus tugann sé dá aire nach bhfuil sonraí an Bhoird Talún ar fáil ach ó 2005 (féach aithris 314).

(313) Déantar measúnú mionsonraithe i dtuarascáil Domus ar thart ar 45 % de thalamh léasaithe an chonartha atá i gceist sa Chinneadh (féach aithris 155). Mar sin féin, mar a léirítear i roinn 2.5.9., d'fhéadfadh athrú teacht ar cháilíocht na talún. Déantar meastachán ann freisin ar phraghas tosaigh le haghaidh ceant léasa talún poiblí dar dáta luacha ([67]) an 18 Feabhra 2020. Thairis sin, ní sholáthraítear le tuarascáil Domus meastacháin chúlghabhálacha ar phraghsanna (i.e. meastachán ar phraghsanna san am atá thart), rud a fhágann nach bhfuil mórán ábharthachta ag an tuarascáil sin do mheasúnú an Choimisiúin mar tá 2020 lasmuigh den tréimhse imscrúdaithe a chumhdaítear leis an gcinneadh ([68]) (aithris 15).

(314) Soláthraíonn sonraí an Bhoird Talún sonraí maidir le léasanna talún talmhaíochta réadaithe i ndáil le hidirbheart atá comhchosúil leis an idirbheart atá i gceist, agus dá réir sin maidir le talamh poiblí a dhíol nó a léasú. Meabhraíonn an Coimisiún go bhfuil leibhéil praghsanna níos airde ag léasanna poiblí ná léasanna príobháideacha toisc go bhfaigheann na tairgeoirí is airde tairiscint an ceart chun talamh a fháil ar cíos chomh maith leis an gceart fabhrach chun leanúint den talamh a úsáid nuair a rachaidh an léas in éag tríd an talamh a cheannach nó trína bheith ag leanúint dá fáil ar cíos faoi réir chinneadh an Stáit (aithris 111 go 113). Thairis sin, comhfhreagraíonn na sonraí sin

([66]) Breithiúnas na Cúirte an 6 Nollaig 2010, C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG v BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, ECLI:EU:C:2010:778, mír 54.
([67]) Is éard atá sa dáta luachála an dáta a thuairiscítear toradh na luachála (an táille chíosa).
([68]) An measúnú ar cháilíocht na talún (roinn 2.5.9.2). Féach freisin aithris 315(e).

do mhargadhphraghsanna a fhaightear ó idirbheart atá bunaithe ar nós imeachta tairisceana poiblí atá oscailte agus neamhchoinníollach. Soláthraíonn sonraí an Bhoird Talún sonraí praghais réadaithe ó bhí 2005 ann. Aithníonn an Coimisiún go dtagann athrú ar cháilíocht na talún léasaithe ag an mBord Talún, agus ar an líon léasanna in aon bhliain ar leith. Thairis sin, tá oibleagáid ar na léasaithe gealltanais áirithe a chomhlíonadh (aithris 114) atá comhchosúil go páirteach leis na gealltanais a áirítear sa chonradh léasa. Fágann sé sin go soláthraíonn an Bord Talún tagarmharc bliantúil don mhargadhphraghas ó bhí 2005 ann atá bunaithe ar idirbhearta réadaithe i margadh ábhartha (léas talún talmhaíochta poiblí) bunaithe ar nós imeachta tairisceana poiblí neamhchoinníollach.

5.2.3.3.2.2. An tagarmharc iomchuí a roghnú do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa

(315) Tugann an Coimisiún dá aire, chun tagarmharc iomchuí a shainaithint, gur gá aird ar leith a thabhairt ar an gcineál conartha léasa talún (léas talún talmhaíochta), ar an oibreoir lena mbaineann, ar an gcineál idirbhirt atá i gceist (léas fadtéarmach) agus ar an margadh lena mbaineann (talamh arna ligean ar léas ag údarás poiblí) ([69]).

(316) Chomh maith leis sin, tá uainiú an idirbhirt ábhartha go háirithe i gcás inar tharla forbairtí móra eacnamaíocha, amhail aontachas na hEastóine leis an Aontas Eorpach, agus i gcás ina bhfuil dátaí luacha éagsúla ag baint leis na tuairimí saineolacha atá ar fáil toisc go n-úsáideann siad blianta éagsúla dá meastachán ar tháille chíosa agus nach bhfuil tuarascáil uathúil ann lena gcumhdaítear ré iomlán an chonartha léasa.

(317) A mhéid a bhaineann le himthosca an cháis agus leis an gcomhthéacs ina n-úsáidtear an modh tagarmharcála, tugann an Coimisiún an méid seo a leanas dá aire:

(a) de réir thuarascáil Uus Maa, roimh aontachas na hEastóine leis an Aontas Eorpach in 2004, ba bheag léas a bhí ann ar thalamh arúil agus b'annamh a thugtaí comhaontuithe léasa i gcrích agus b'fhéidir go gcuirfí talamh ar fáil saor in aisce ionas nach dtréigfí í;

(b) tá athrú tagtha ar an margadh léasa talún agus tá méadú suntasach tagtha ar tháillí cíosa ó bhí 2000 ann (féach Table 8, Table 10 agus Table 11)

(c) is leis an Stát an talamh atá ar léas ag an mBord Talún (aithris 111), rud a imríonn tionchar ar leibhéal praghsanna táillí cíosa de réir thuairimí na saineolaithe, agus is amhlaidh sin freisin i gcás na talún atá ar léas ag Tartu Agro AS (féach aithrisí 113 agus 144);

(d) fágann ré eisceachtúil an chonartha léasa nach féidir ach méadú teacht ar luach an bhuntáiste líomhnaithe nuair a chuirtear an cíos i gcomparáid leis an margadhphraghas (aithris 403);

(e) tá tuarascáil Domus (fiú mura ndéantar meastachán inti ach ar tháille chíosa le haghaidh 2020), arb í an tuarascáil mheasúnaithe shaineolach is déanaí a bhfuil a measúnú bunaithe ar mheastóireacht mhionsonraithe ar an talamh, i gcomhréir le sonraí an Bhoird Talún agus, thairis sin, léirítear inti go ndéanann sonraí an Bhoird Talún meastachán stuama ar an bpraghas (roinn 5.2.3.3.2.10.2); agus

(f) tá sonraí an Bhoird Talún bunaithe ar idirbhearta léasa phoiblí réadaithe agus comhfhreagraíonn siad do shonraí praghais maidir le hidirbhearta léasa a rinneadh trí nós imeachta tairisceana iomaíoch, trédhearcach, neamh-idirdhealaitheach agus neamhchoinníollach.

(318) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid gur imir aontachas na hEastóine leis an Aontas Eorpach in 2004 tionchar suntasach ar an margadh léasa talmhaíochta. Thairis sin, tá forbairt mhór tagtha ar an margadh talún talmhaíochta, lena n-áirítear an leibhéal táillí cíosa. Fágann an cásdlí gur cheart nuashonrú na bpraghsanna, i gcás ina bhfuil praghsanna ag ardú go géar, a chur san áireamh sa mhodh chun an margadhluach a chinneadh, ionas go dtabharfaidh an praghas a íocadh iarbhír léiriú, a mhéid is féidir, ar an margadhluach ([70]). Níl meán raoin praghsanna lena ndéantar achoimre ar fhorbairt praghsanna i gcaitheamh na mblianta ina thagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa agus praghsanna ag ardú, óir d'fhéadfadh sé nach léireodh sé luaineachtaí praghsanna i gceart. Agus margadhluachanna á dtagarmharcáil, tá sé fíor-riachtanach athruithe ar phraghsanna a

([69]) Féach an Fógra ón gCoimisiún maidir le coincheap na státchabhrach.

([70]) Breithiúnas na Cúirte an 6 Nollaig 2010, C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG v BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,* ECLI:EU:C:2010:778, mír 54.

mheas laistigh de thréimhse roghnaithe lena mbeifear in ann measúnú beacht cuimsitheach a dhéanamh a mhéid is féidir. Dá réir sin, tar éis meastóireacht a dhéanamh ar na sonraí atá ar fáil don Choimisiún agus ar a n-iontaofacht (féach roinn 5.2.3.3.2.1), tagann an Coimisiún ar an gconclúid go bhfuil an chomparáid is cruinne maidir le sonraí luachanna margaidh bunaithe ar shonraí bliantúla. Is iad sonraí bliantúla an tagarmharc táille cíosa is iomchuí dá bhrí sin. A mhéid a bhaineann le cáilíocht na talún ar léas, tugann an Coimisiún an méid seo a leanas dá aire:

(a) de réir thuarascáil Uus Maa, is talamh arúil é 2 839,50 ha den limistéar (92 %) a ndearnadh measúnú air (aithris 148);

(b) de réir thuarascáil Uus Maa, tá cáilíocht mhaith ag 22 % den talamh arúil agus tá meáncháilíocht ag 78 % (aithris 149);

(c) de bhrí an mhéid thuas, a mhéid a bhaineann leis an gcineál talún, is maith mar a chomhfhreagraíonn an limistéar léasaithe do thalamh talmhaíochta agus mar a chomhfhreagraíonn cáilíocht na talún léasaithe don mheántalamh talmhaíochta;

(d) mínítear i dtuarascáil Uus Maa, i gcás na talún atá ar léas ag Tartu Agro AS, go bhfuil an táscaire cáilíochta uimhriúil (féach aithrisí 150 agus 216(d)) dá dtagraítear in aithris 160 níos airde ná an meántáscaire cáilíochta san Eastóin agus i gcontae Tartu (aithris 151); dá bhrí sin, tá cáilíocht na talún ar léas ina macasamhail leormhaith ar cháilíocht na talún san Eastóin agus i gcontae Tartu.

(e) meán ualaithe aicmiú cáilíochta na talún atá ar léas ag Tartu Agro AS, tá sé níos airde ná an meán ualaithe i gcás na talún atá ar léas ag an mBord Talún (féach aithrisí 162 go 163); agus

(f) ós rud é go dtagtar ar an gconclúid i dtuarascáil Uus Maa (aithris 154) go raibh cineál cáilíochta AA ag an talamh faoin gconradh léasa ar a ndearnadh measúnú agus go dtagtar ar an gconclúid i dtuarascáil Domus (aithrisí(156) go raibh cineál cáilíochta B-- ag an talamh ar a ndearnadh measúnú, is amhlaidh, ar an gcéad dul síos, go gcomhfhreagraíonn an talamh léasaithe go maith don mheántalamh san Eastóin agus, ar an dara dul síos, go raibh rátáil cáilíochta níos ísle ag tuarascáil Domus, nach ndearnadh measúnú léi ach ar chuid den talamh léasaithe, ná mar a bhí ag tuarascáil Uus Maa, lena ndearnadh measúnú ar 100 % den limistéar léasaithe.

(319) Thairis sin, tugann an Coimisiún dá aire nár tháinig na saineolaithe seachtracha (i.e. tuarascáil Uus Maa nó tuarascáil Domus) a rinne measúnú mionsonraithe ar an talamh léasaithe ar an gconclúid go mbeadh míbhuntáistí ábhartha ag an limistéar i gcomparáid leis an talamh léasaithe i gContae Tartu.

(320) Thairis sin, iarradh ar AS Pindi Kinnisvara measúnú a dhéanamh ar luach na talún '*i suíomh tarraingteach i gcontae Tartu*'.

(321) Thairis sin, measann an Coimisiún nach ceart maíomh Tartu Agro AS nach bhfuil sonraí an Bhoird Talún inchomparáide leis an gconradh léasa (aithris 231). Go deimhin, sonraítear le ceantanna an Bhoird Talún, seachas an cíos a íoc, nach mór don léasaí an cháin talún a íoc agus gealltanas a thabhairt an talamh a choimeád i ndea-riocht. Suíonn siad freisin, i gcás ina bhfuil comhaontú i scríbhinn leis an léasaí, go bhféadfar modhnuithe agus feabhsuithe a bhfuil níos mó i gceist leo ná cothabháil thráthrialta a dhéanamh freisin ar an talamh atá á fáil ar cíos, rud a fhritháireofar in aghaidh an chíosa ina dhiaidh sin (agus tá na costais sin le meas a bheith ina gcuid den táille chíosa dá réir). Dá réir sin, níl ach difríocht amháin idir cleachtas an Bhoird Talún agus an conradh léasa agus baineann sí leis na hinfheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún a bheith le maoiniú ag an léasaí faoin gconradh léasa. An tráth céanna, cainníochtaítear an táille chíosa agus méid na ngealltanas i dtaca le cothabháil agus infheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún (aithrisí 68, 85, 89 agus 99), agus dá bhrí sin is féidir na luachanna sin a chur i gcomparáid leis an tagarmharc ar leithligh. Is leor na costais a bhaineann le hinfheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún a shainaithint agus a dheighilt chun an conradh léasa a chur i gcomparáid le sonraí an Bhoird Talún, a bhfuil conarthaí aige atá comhchosúil leis murach sin. Tagann an Coimisiún ar an gconclúid dá réir sin go bhfuil conarthaí léasa an Bhoird Talún inchomparáide leis an gconradh léasa, tar éis coigeartú a dhéanamh i leith na gcostas infheistíochta i gcórais feabhsaithe talún. Ar deireadh, a mhéid a bhaineann le cáilíocht na talún faoin gconradh léasa, tugann an Coimisiún dá aire nach n-imíonn sé ó thaobh cáilíochta de ó shonraí an Bhoird Talún agus tagann an Coimisiún ar an gconclúid go gcomhfhreagraíonn an talamh léasaithe faoin gconradh léasa don talamh atá ar léas ag an mBord Talún, cé is moite dá ré agus den achar heicteár léasaithe. Go sonrach, ós rud é go dtagann sonraí an Bhoird Talún ó na léasanna talún atá faoi úinéireacht údaráis phoiblí, tá na sonraí sin inchomparáide agus nasctha leis an gcineál céanna idirbheart (i.e. idirbhearta poiblí).

(322) I bhfianaise an mhéid thuas, tagann an Coimisiún ar an gconclúid gurb iad idirbhearta léasa an Bhoird Talún i ngach contae (aithris 111) an tagarmharc cíosa margaidh is iomchuí le haghaidh na tréimhse tar éis 2004 toisc go gcomhfhreagraíonn sonraí idirbheart léasa an Bhoird Talún don phraghas léasa is dócha a bheadh socraithe ag oibreoir príobháideach ag oibriú dó faoi ghnáthdhálaí iomaíocha. Seasann an chonclúid sin fiú má aithníonn an Coimisiún nach n-úsáideann sonraí an Bhoird Talún an cineál céanna conarthaí go beacht (i.e. admhaíonn an Coimisiún go dtagann athrú ar cháilíocht na talún atá ar léas ag an mBord Talún, agus ar an líon léasanna in aon bhliain ar leith. Thairis sin, tá oibleagáid ar na léasaithe gealltanais áirithe a chomhlíonadh (aithris 114) nach bhfuil comhchosúil ach go páirteach leis na gealltanais a áirítear sa chonradh léasa (féach aithris 314). Mar sin féin, ní bhaineann na difríochtaí sin an bonn de luach shonraí an Bhoird Talún mar thagarmharc toisc go bhfuil na sonraí fós iontaofa agus comhleanúnach agus go soláthraítear bonn leordhóthanach leo chun táille chíosa atá chomh gar agus is féidir don mhargadhluach a ríomh ([71]). I ndáil leis sin (féach freisin aithris 321), measann an Coimisiún gurb í an toisc sháraitheach atá ann cineál poiblí an léasa talún talmhaíochta a ndearna an Bord Talún meastóireacht air de bhrí go bhfágann sé go ndírítear an measúnú ar an margadh le haghaidh léasú talún talmhaíochta poiblí (i.e. ní talamh phríobháideach) agus go dtagraíonn na sonraí d'fhíor-idirbhearta, agus go bhfuil na sonraí iontaofa dá réir. Thairis sin, an fíoras nach n-áirítear i sonraí an Bhoird Talún conarthaí lena gceanglaítear infheistíochtaí atá comhchosúil leis na hinfheistíochtaí a áirítear sa chonradh léasa, is féidir é sin a neodrú trí chostais na n-infheistíochtaí sin a chur leis an táille chíosa (aithris 114). Ar deireadh, na difríochtaí ó thaobh cáilíochta de idir meánsonraí an Bhoird Talún agus cáilíocht mheasta na talún a chumhdaítear leis an gconradh léasa (aithrisí 162 agus 163), ní leor iad chun cur in aghaidh na conclúide agus tá na sonraí fós comhleanúnach.

5.2.3.3.2.3. An tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa tráth an chonartha léasa tosaigh in 2000

(323) Tugann an Coimisiún dá aire gurb í tuarascáil Uus Maa an t-aon fhaisnéis atá ar fáil don Choimisiún, tráth an chonartha léasa tosaigh in 2000, agus nár sholáthair údaráis na hEastóine aon anailís *ex ante* ina mbeadh measúnú déanta acu ar an táille chíosa agus ar choinníoll an chonartha léasa tosaigh.

(324) Ní sholáthraítear meastacháin chúlghabhálacha ar an bpraghas le tuarascáil Pindi Kinnisvara ná le tuarascáil Domus, níor fhoilsigh an Oifig Staidrimh sonraí maidir le cíosanna talún talmhaíochta ach ó bhí 2009 ann agus tuairiscíonn an Bord Talún sonraí maidir le hidirbhearta réadaithe ó bhí 2005 ann.

(325) Soláthraíonn tuarascáil Uus Maa tagarmharc margadhphraghais le haghaidh 2000 (aithris 428). Tá an tuarascáil bunaithe ar anailís mhargaidh chuimsitheach agus ar anailís dhomhain ar an talamh léasaithe a chumhdaítear leis an gconradh léasa agus ar thalamh i gcontae Tartu freisin. Cuimsítear i dtuarascáil Uus Maa anailís ar staid ghinearálta an mhargaidh agus ar ghnéithe na talún. Thairis sin, cé nach soláthraíonn tuarascáil Uus Maa aon mheasúnú ar na hoibleagáidí airgeadais, áirítear sa tuarascáil sin sainiúlachtaí an chonartha léasa, is iad sin an ré agus na hoibleagáidí airgeadais breise (féach roinn 2.5.8.4).

(326) I bhfianaise an mhéid thuas, tagann an Coimisiúin ar an gconclúid go soláthraíonn tuarascáil Uus Maa tagarmharc bailí margadhphraghais ar thalamh talmhaíochta le haghaidh 2000. Thairis sin, is maith mar a chomhfhreagraíonn an talamh a léasaíodh faoin gconradh léasa don mheántalamh san Eastóin (aithris 318 agus aithris 319).

(327) Tagtar ar an gconclúid i dtuarascáil Uus Maa nach raibh coinne, roimh aontachas na hEastóine leis an Aontas, leis an méadú as cuimse a bhí ar tí teacht ar an bpraghas ar thalamh arúil. Meastar gurb é EEK 100 in aghaidh an heicteáir (EUR 6,4/ha) (aithris 125 (féach freisin Table 10 agus Table 11) an táille chíosa a bhí ar thalamh arúil cuibhiúil i gcontae Tartu in 2000.

5.2.3.3.2.4. An tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa tráth aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach in 2004

(328) Tugann an Coimisiún dá aire, cé gur tháinig na rialacha maidir le státchabhair chun bheith éigeantach don Eastóin an 1 Bealtaine 2004, arb é dáta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach, agus go sonraítear sa chonradh léasa tosaigh go bhféadfar a théarmaí a leasú má eascraíonn modhnú as an gconradh nó as an reachtaíocht, nár leasaigh údaráis na hEastóine an conradh léasa in 2004.

([71]) Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 13 Iúil 2022, T-150/20, *Tartu Agro* v *An Coimisiún*, ECLI:EU:T:2022:443, míreanna 40 agus 73.

(329) A mhéid a bhaineann leis na sonraí atá ar fáil maidir le táille an mhargaidh, tugann an Coimisiún dá aire, tráth aontachais na hEastóine leis an Aontas in 2004, gur ar thuarascáil Uus Maa amháin atá na sonraí atá ar fáil bunaithe (féach Table 10 agus Table 11).

(330) Measann an Coimisiún, dá bhrí sin, gur cheart an meastachán ábhartha ar an margadhphraghas, tráth aontachais na hEastóine leis an Aontas in 2004, a bheith bunaithe ar thuarascáil Uus Maa.

(331) Chun cur chuige stuama a leanúint i leith an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa in 2004 a roghnú, tugann an Coimisiún dá aire go léiríonn sonraí thuarascáil Uus Maa an méid seo a leanas:

(1) chonacthas treocht ghinearálta mhéadaitheach ar mhargadhluachanna cíosa ar an talamh léasaithe agus ar thalamh i gcontae Tartu le himeacht ama (féach Table 10 agus Table 11);

(2) bhí raon na margadhluachanna cíosa talún i gcontae Tartu idir EUR 10 agus 20/ha in 2004 (féach Table 11);

(3) ba é a bhí i raon na dtáillí cíosa margaidh ar thalamh a chumhdaítear leis an gconradh léasaithe EUR 6-10/ha idir 2000 agus 2004 agus EUR 10-20/ha idir 2005 agus 2009 (féach Table 10).

(332) Chun an tagarmharc a bhunú, measann an Coimisiún gurb í an fhaisnéis is sonraí an fhaisnéis a thagraíonn don chonradh léasa féin, agus gurb iad na sonraí sin is cruinne dá bhrí sin. Mar sin féin, is féidir na sonraí maidir leis an luach talún i gcontae Tartu a úsáid freisin chun an tagarmharc a chinneadh má tá na meastacháin comhleanúnach agus iontaofa. Tugann an Coimisiún dá aire, i gcás 2004, nach soláthraíonn tuarascáil Uus Maa meastachán, le haghaidh bliain shonrach, ar tháillí cíosa ar an talamh a chumhdaítear leis an gconradh léasa (féach aithris 331(3)) agus nach soláthraíonn sí ach meastachán le haghaidh na tréimhse 2000-2004. Mar sin féin, measann an Coimisiún, ós rud é go bhfuil 2004 ag barr na tréimhse sin agus gurb é EUR 10/ha an praghas is ísle ag bun na tréimhse ina diaidh sin (i.e. 2005-2009), gurb é praghas EUR 10/ha an meastachán is iontaofa ar an margadhphraghas le haghaidh 2004 (lena gcuirtear laghdú breise 20 % i bhfeidhm, chun íogaireacht na sonraí a chur san áireamh (aithrisí 334 agus 514). Rud a thugann bunús leis sin is ea an treocht ghinearálta a mhínítear sa tuarascáil chéanna gur tháinig méadú le himeacht ama ar mhargadhluachanna cíosa talún (féach aithris 331(1)). Deimhnítear é sin a thuilleadh leis an tásc margadhphraghais le haghaidh 2004 go sonrach, sa tacar sonraí eile atá sa tuarascáil chéanna, is é sin na sonraí maidir leis an luach talún i gcontae Tartu: mar a thuairiscítear i dTábla 16, *Meastachán ar tháillí cíosa ar an talamh i gcontae Tartu*, is é EUR 10/ha an táille chíosa is ísle sa raon sin freisin. Bíonn sonraí maidir le bliain ar leith níos iontaofa agus níos táscaí de ghnáth ná raon praghsanna níos leithne lena gcumhdaítear tréimhse.

(333) Tá an tagarmharc margadhphraghais EUR 10/ha le haghaidh 2004 comhleanúnach freisin nuair a chuirtear i gcomparáid é leis na sonraí maidir le contae Tartu (féach aithris 331(2)), rud a thugann le fios go bhféadfadh táillí in 2004 a bheith níos airde, suas le EUR 20/ha, ach fós laistigh den raon sonrach sin.

(334) Dá bhrí sin, trí thras-anailís a dhéanamh ar an dá thacar sonraí a soláthair tuarascáil Uus Maa (féach Table 10 agus Table 11), i bhfianaise aithrisí 331 go 333, tagann an Coimisiún ar an gconclúid, agus cur chuige réasúnta agus stuama á ghlacadh aige, gurbh é EUR 10 in aghaidh an heicteáir de thalamh arúil an tagarmharc margadhphraghais in 2004, a gcuirtear laghdú 20 % i bhfeidhm air chun íogaireacht na sonraí a chur san áireamh (aithris 514).

5.2.3.3.2.5. An tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa ó bhí 2005 ann

(335) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid, mar a luaitear in aithris 322, go bhfuil an praghas tagarmhairc is cruinne agus is iomchuí bunaithe ar idirbhearta léasa an Bhoird talún.

(336) Na sonraí maidir le hidirbhearta léasa réadaithe an Bhoird Talún, tá siad ar fáil ó bhí 2005 ann agus, dá bhrí sin, tá an meastachán iomchuí ar an margadhphraghas bunaithe ar shonraí an Bhoird Talún maidir le praghsanna airmheánacha léasa san Eastóin ó bhí 2005 ann.

5.2.3.3.2.6. An limistéar a úsáidtear chun íocaíochtaí bliantúla cíosa a chomhshó ina luachanna heicteárbhunaithe

(337) Comhaontaítear an táille chíosa mar íocaíocht bhliantúil, ach tá na sonraí margaidh atá ar fáil bunaithe ar luachanna euro in aghaidh an heicteáir. Dá bhrí sin, chun comparáid a dhéanamh idir na luachanna sin, ní mór méid bliantúil comhaontaithe na táille cíosa a chomhshó ina luach euro in aghaidh an heicteáir.

(338) Agus an tiontú sin á dhéanamh, ní mór cáilíocht na talún a chur san áireamh trí úsáid a bhaint as ainmneoir a chomhfhreagraíonn don talamh ar ina leith a dhéantar an meastachán ar an margadhphraghas chun a áirithiú go bhfuil an dá luach inchomparáide.

(339) Baineann sonraí an Bhoird Talún le léasanna poiblí ar thalamh talmhaíochta. Tugann an Coimisiún dá aire nach amháin go gcumhdaítear talamh talmhaíochta leis an gconradh léasa atá i gceist sa Chinneadh ach go gcumhdaítear foraoiseacht leis freisin. Chun go mbeifear in ann táille chíosa an chonartha léasa a chur i gcomparáid le sonraí an Bhoird Talún (agus talamh den chineál céanna a chur i gcomparáid dá réir), ní chuireann an Coimisiún san áireamh sa ríomh ach an limistéar atá incháilithe do thacaíochtaí CBT ([72]). Measann an Coimisiún gur modheolaíocht stuama í sin chun meastachán a dhéanamh ar an táille chíosa ba cheart a bheith ann agus/nó chun a shuí gur ann do bhuntáiste. Dá bhrí sin, cinneann an Coimisiún gur cheart an limistéar atá incháilithe do thacaíochtaí CBT a úsáid mar ainmneoir nuair a chuirtear na híocaíochtaí cíosa bliantúla i gcomparáid le sonraí an Bhoird Talún.

(340) Aithníonn an Coimisiún nach soláthraítear leis an modh sin ach meastachán, ós rud é:

(a) go n-áirítear limistéir de cháilíochtaí éagsúla sa limistéar léasaithe atá incháilithe do thacaíocht CBT agus sa talamh atá ar léas ag an mBord Talún araon; agus

(b) go nglactar leis sa chur chuige, i gcás nach n-áirítear cuid den limistéar léasaithe sa mheasúnú, nach mbeadh aon mhargadhluach le linn ré 25 bliana an chonartha léasa ag limistéir nach bhfuil incháilithe do thacaíocht talmhaíochta CBT.

(341) Mar sin féin, measann an Coimisiún go soláthraíonn an modh ar a dtugtar tuairisc in aithris 339 meastachán atá inchomparáide go leordhóthanach ar limistéir inchomparáide, rud atá stuama chun a chinneadh cén táille chíosa ba cheart a bheith ann agus, dá bhrí sin, cé acu a thugann nó nach dtugann an conradh léasa buntáiste.

(342) Ós rud é go mínítear i dtuarascáil Uus Maa nárbh ann do mhargadh in 2000 ach le haghaidh talamh arúil chuibhiúil, tagann an Coimisiún ar an gconclúid, i gcás na mblianta roimh aontachas na hEastóine leis an Aontas agus na sonraí maidir le talamh atá incháilithe do CBT, gurb é an líon heicteár de thalamh arúil de réir thuarascáil Uus Maa (2 839,5 ha) (aithris 89) an meastachán is cruinne ar thalamh arúil chuibhiúil agus, dá réir sin, gur cheart é a úsáid mar ainmneoir nuair a chuirtear na híocaíochtaí bliantúla cíosa i gcomparáid leis an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa bunaithe ar thuarascáil Uus Maa.

(343) Déanann an Coimisiún achoimre, de réir foinse sonraí, sa tábla seo a leanas ar an ainmneoir atá le húsáid nuair a thiontaítear táillí bliantúla ina luachanna euro in aghaidh an heicteáir.

Tábla 17

Na hainmneoirí (cineálacha limistéir) atá le húsáid nuair a thiontaítear íocaíochtaí bliantúla ina luachanna euro in aghaidh an heicteáir

Foinse sonraí	Nóta tráchta	Conclúid maidir leis an ainmneoir
Tuarascáil Uus Maa	De réir na tuarascála sin in 2000 níorbh ann do mhargadh ach le haghaidh talamh arúil chuibhiúil.	Níor cheart ach talamh arúil chuibhiúil, is é sin 2 839,50 ha, a áireamh san ainmneoir (méid na talún léasaithe) a úsáidtear chun an cíos bliantúil a chomhshó ina luach euro in aghaidh an heicteáir (aithris 148)
Tuarascáil Pindi Kinnisvara	Soláthraítear meastachán sa tuarascáil sin ar thalamh talmhaíochta i suíomh tarraingteach i gcontae Tartu, mar a bhfuil thart ar 90 % den talamh sin ina talamh arúil. Dá bhrí sin, tá úsáid agus cáilíocht na talún curtha san áireamh cheana féin sa mheastachán ar an bpraghas.	Ní mór an limistéar léasaithe iomlán, agus ní hamháin an limistéar talún talmhaíochta, a úsáid mar ainmneoir nuair a chuirtear an táille chíosa bhliantúil i gcomparáid leis an meastachán ar an margadhphraghas i dtuarascáil Pindi Kinnisvara

([72]) Chun meastachán stuama a dhéanamh, úsáideann an Coimisiún na sonraí ón mBord Talún a bhaineann leis an limistéar atá incháilithe do CBT. Tugann CBT fóirdheontais le haghaidh tailte talmhaíochta, ach áirítear cineálacha éagsúla talún sa chomhaontú léasa talún, ní hamháin iad siúd a ainmnítear i gcomhair úsáid talmhaíochta. Sa chomhthéacs sin, roghnaigh an Coimisiún an limistéar atá incháilithe do CBT a úsáid mar an limistéar is mó atá comhchosúil leis an limistéar is bunús leis an gconradh léasa talún.

Foinse sonraí	Nóta tráchta	Conclúid maidir leis an ainmneoir
Tuarascáil Domus	Talamh arúil den chuid is mó atá sa talamh a ndearnadh measúnú air (cf. roinn 2.5.9.2). Dá réir sin, cuirtear san áireamh sa mheastachán sin ar an bpraghas nach talamh arúil go hiomlán atá sa limistéar	Ba cheart an limistéar léasaithe iomlán, agus ní hamháin an limistéar talún arúla, a úsáid mar ainmneoir nuair a chuirtear an táille chíosa bhliantúil i gcomparáid leis an meastachán ar an margadhphraghas i dtuarascáil Domus
Sonraí an Bhoird Talún	Cumhdaíonn sonraí an Bhoird Talún **táillí margaidh na dtáillí cíosa ar thalamh talmhaíochta.**	Féadfar an limistéar talún talmhaíochta, i.e. an limistéar atá incháilithe do thacaíocht CBT, agus ní an limistéar léasaithe iomlán, a úsáid mar ainmneoir nuair a dhéantar an táille chíosa bhliantúil a choigeartú ina táille cíosa in euro in aghaidh a heicteáir agus nuair a chuirtear i gcomparáid le sonraí an Bhoird Talún í
Sonraí maidir le praghsanna léasa talún arna bhfoilsiú ag an Oifig Staidrimh	Cumhdaíonn sonraí na hOifige Staidrimh **táillí margaidh na dtáillí cíosa ar thalamh talmhaíochta**	Ba cheart an limistéar talún talmhaíochta, i.e. an limistéar atá incháilithe do thacaíocht CBT, agus ní an limistéar léasaithe iomlán, a úsáid mar ainmneoir nuair a dhéantar an táille chíosa bhliantúil a choigeartú ina táille cíosa in euro in aghaidh a heicteáir agus nuair a chuirtear i gcomparáid le sonraí na hOifige Staidrimh í.

5.2.3.3.2.6.1. Ioncam ón talamh léasaithe nach bhfuil incháilithe do thacaíocht CBT

(344) Leis an modh chun íocaíochtaí bliantúla a choigeartú ina luachanna euro in aghaidh an heicteáir agus úsáid á baint as an talamh atá incháilithe do thacaíocht CBT agus an talamh sin amháin, glactar leis nach bhfuil aon luach ag an talamh nach bhfuil incháilithe do thacaíocht CBT. Dá bhrí sin, má tá an táille chíosa faoi bhun théarmaí an mhargaidh fiú má eisiatar ioncam a d'fhéadfaí a fháil ó adhmad a dhíol nó ó réadmhaoin a ligean ar cíos, is féidir a dheimhniú go bhfuil buntáiste ann.

(345) A mhéid a bhaineann leis an ioncam ó dhíolacháin adhmaid, tugann an Coimisiún dá aire nach féidir cainníochtú an ioncaim bhreise ó dhíolacháin adhmaid a bhunú ar mhéideanna díolachán toimhdithe agus ar mheánphraghsanna díola amháin, toisc go nglacfadh cur chuige den sórt sin leis nach gá aon chostas a chaitheamh ar dhíolacháin adhmaid, ach is féidir é a chainníochtú bunaithe ar ghlanioncam réadaithe ó dhíolacháin adhmaid nó ar mhargadhphraghsanna measta léasa ar thalamh foraoise. Go ginearálta, maireann timthriall táirgthe earnáil na foraoiseachta roinnt deacáidí, i.e. i bhfad níos faide ná ré 25 bliana an chonartha léasa. Dá bhrí sin, d'fhéadfadh sé nach soláthródh sonraí maidir le táillí cíosa margaidh in earnáil na foraoiseachta meastachán iontaofa ar an margadhphraghas le haghaidh ré ar leith.

(346) Mar atá sa chás idir lámha, tá méid na talún foraoise réasúnta beag i gcomparáid leis an talamh talmhaíochta, agus tagann an Coimisiún ar an gconclúid, ar mhaithe le stuamacht agus simplíocht, nár cheart luach na talún foraoise a áireamh sa mheasúnú ar bhuntáiste.

5.2.3.3.2.6.2. Na hoibleagáidí airgeadais - measúnú ar mhíbhuntáiste eacnamaíoch agus comhréireacht mhargaidh.

(347) Mar a thugtar faoi deara in aithrisí 291(d) agus 292, d'fhéadfadh na hoibleagáidí airgeadais dá dtagraítear in aithrisí 60 agus 68 a bheith ina ngnéithe ábhartha den chonradh léasa agus measúnú á dhéanamh ar an mbuntáiste líomhnaithe. A mhéid a bhaineann lena dtionchar ar staid airgeadais agus eacnamaíoch Tartu Agro AS i gcomparáid le gnóthais eile a oibríonn faoi dhálaí an mhargaidh, tá sé ábhartha cé acu ab amhlaidh nó nárbh amhlaidh an méid seo a leanas i leith na n-oibleagáidí sin:

(a) ba chun leas Tartu Agro AS nó chun leas an léasóra iad, i.e. ba cheart a chur san áireamh sa mheasúnú a mhéid a chuaigh na hoibleagáidí airgeadais chun leas an léasaí féin, go páirteach ar a laghad;

(b) forghníomhaíodh iad mar a comhaontaíodh faoi ghnáthchleachtas an mhargaidh; agus

(c) b'oibleagáidí breise iad nach mbíonn ar ghnóthais eile a oibríonn sa mhargadh.

(348) Agus é á chur san áireamh go bhfuil ré thar a bheith fada ag an gconradh léasa agus go gcumhdaítear limistéar thar a bheith mór leis, tugann an Coimisiún dá aire, maidir leis an bhfíoras nár ghnáthchleachtas margaidh é in 2000 oibleagáidí airgeadais a áireamh i gcomhaontuithe léasa i bhfoirm atá intomhaiste i dtéarmaí airgeadaíochta (féach aithris 122 go 123, nach bhfágann sé sin go huathoibríoch go mbíonn drochthionchar ag na hoibleagáidí sin ar staid airgeadais Tartu Agro AS sa chaoi gur cheart a mheas gur cuid den íocaíocht léasa ina n-iomláine nó go páirteach iad agus measúnú á dhéanamh ar an mbuntáiste.

(349) Chomh maith leis sin, maidir le cuspóir líomhnaithe an Stáit, in 2000, a áirithiú go gcaomhnófaí agus go bhfeabhsófaí torthúlacht na hithreach agus, dá thoradh sin, luach maoine Stáit, níl sé cinntitheach ann féin agus measúnú á dhéanamh ag an gCoimisiún ar cé acu a mheastar nó nach meastar go raibh na hoibleagáidí airgeadais ina gcuid den íocaíocht cíosa ó bhí 2004 ann.

(350) Tugann an Coimisiún dá aire gur sonraíodh leis an gconradh léasa tosaigh go raibh sé d'oibleagáid ar Tartu Agro AS na cánacha uile a bhaineann leis an talamh léasaithe a íoc mar chuid d'fhorálacha maidir leis an íocaíocht cíosa, agus measadh go raibh infheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún agus an oibleagáid i leith costais chothabhála a íoc ina gcearta agus ina n-oibleagáidí conarthacha eile.

(351) Nuair a leasaíodh an conradh léasa in 2009, chomhaontaigh na páirtithe go ndéanfaí, ó 2010, oibleagáid an léasaí i leith infheistíochtaí a íoc lena n-uasghrádófaí córais feabhsaithe talún a bhaint as an íocaíocht cíosa a bhí ag brath ar an gcabhair limistéir aonair (aithrisí 79 go 80).

(352) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid, áfach, maidir leis na hoibleagáidí airgeadais sa chonradh léasa a aicmiú go foirmiúil mar chuid de na híocaíochtaí cíosa nó mar oibleagáidí eile, nach bhfuil an t-aicmiú sin cinntitheach toisc nach sainíonn sé a dtionchar eacnamaíoch.

(353) Agus measúnú á dhéanamh ar an mbuntáiste a bheith ann, tugann an Coimisiún dá aire nach mór a chur san áireamh sa mheasúnú go bhfuil na foinsí sonraí margadhphraghsanna atá ar fáil éagsúil go mór le chéile a mhéid a bhaineann leis an gcaoi a mbreithníonn siad tionchar na n-oibleagáidí airgeadais.

(354) Ag brath ar an meastachán ar an margadhphraghas, áirítear na hoibleagáidí airgeadais sa mheastachán ar an bpraghas, nó eisiatar iad uaidh nó ní aithnítear iad ach go páirteach ann.

(355) Is é sin, ní mór a chur san áireamh sa mheasúnú, mar shampla, go raibh tionchar na n-oibleagáidí airgeadais sin eisiata go sainráite ó thuarascáil Domus (aithris 143), agus go soláthraítear i dtuarascáil Pindi Kinnisvara an meastachán ar an margadhphraghas le haghaidh talamh talmhaíochta i bhfianaise oibleagáid an tionónta costais áirithe EUR 104 in aghaidh an heicteáir a íoc (féach aithris 116).

(356) Áirítear i gcomhaontuithe léasa an Bhoird Talún oibleagáidí áirithe ar léasaí i leith cánach agus cothabhála, ach ní shainítear na hoibleagáidí cothabhála sin i dtéarmaí airgeadaíochta agus ní cheanglaítear aon mhéid sonrach bliantúil costas cothabhála.

(357) Pléitear i dtuarascáil Uus Maa cad is gnáthchleachtas margaidh ann a mhéid a bhaineann leis na hoibleagáidí airgeadais. Mar sin féin, ní thugtar tuairisc ná míniú sainráite inti ar conas a imríonn oibleagáid airgeadais, nó gnéithe eile den chonradh léasa, tionchar ar a measúnú, rud a laghdaíonn úsáideacht na tuarascála ina thaobh sin.

(358) De bhrí an mhéid thuas, déanann an Coimisiún measúnú i ranna 5.2.3.3.2.6.3 go 5.2.3.3.2.6.5 ar a mhéid nach mór oibleagáid an léasaí (i) cánacha talún agus (ii) costais chothabhála a íoc agus (iii) infheistíochtaí a dhéanamh in athnuachan córas feabhsaithe talún a chur san áireamh, i.e. a mheas gur cuid den ioncam cíosa iad, nuair a chuirtear an táille chíosa chomhaontaithe i gcomparáid leis an táille chíosa mhargaidh iomchuí.

5.2.3.3.2.6.3. Oibleagáid an léasaí na cánacha talún a íoc

(359) Measann an Coimisiún, ós rud é go bhfuil oibleagáid dhlíthiúil ar úinéir na talún an cháin talún a íoc, gur chun leas an léasóra í oibleagáid an léasaí sa chonradh léasa an cháin talún dá dtagraítear in aithris 61 a íoc, agus go bhfuil tionchar diúltach ag an gcoinníoll sin ar staid airgeadais Tartu Agro AS.

(360) Dá bhrí sin, a mhéid a bhaineann le ríomh na difríochta idir an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír agus an méid ba cheart a bheith íoctha aige an tráth sin faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh, tá sé cinntitheach cé acu atá nó nach bhfuil an oibleagáid sin ina hualach breise ar Tartu Agro AS ba cheart a bheith curtha leis an táille chíosa nuair a chuirtear i gcomparáid le gnóthais eile é.

(361) A mhéid a bhaineann le sonraí an Bhoird Talún, tugann an Coimisiún dá aire go n-íocann léasaí an cháin talún i léasanna rialtais (aithris 114). Dá bhrí sin, ós rud é go bhfuil sé d'oibleagáid ar gach léasaí i léasanna poiblí cánacha talún a íoc, ní oibleagáid bhreise í an oibleagáid an cháin talún a íoc sa chonradh léasa tosaigh agus níl aon ualach breise ar Tartu Agro AS i gceist léi nuair a chuirtear na híocaíochtaí cíosa a d'íoc Tartu Agro AS i gcomparáid leis an margadhphraghas bunaithe ar shonraí an Bhoird Talún.

(362) Ós gnáthchleachtas i ndáil le léasanna talún poiblí iad ceantanna an Bhoird Talún, tá an oibleagáid sin i gcomhréir le gnáthchleachtas an mhargaidh.

(363) A mhéid a bhaineann le tuarascáil Uus Maa, tugtar faoi deara sa tuarascáil sin gurbh é an léasaí go ginearálta a mbíodh air an cháin talún a íoc (aithris 124) go dtí 2010. Dá réir sin, ós rud é go raibh an oibleagáid ar léasaithe cánacha talún a íoc ina ghnáthchleachtas margaidh, ní oibleagáid bhreise sa chonradh léasa tosaigh í an oibleagáid an cháin talún a íoc agus níl aon ualach breise ar Tartu Agro AS i gceist léi nuair a chuirtear na híocaíochtaí cíosa a d'íoc Tartu Agro AS i gcomparáid leis an margadhphraghas bunaithe ar shonraí Uus Maa. Dá bhrí sin, nuair a chuirtear an cíos a d'íoc Tartu Agro AS i gcomparáid leis an meastachán ar an margadhphraghas i dtuarascáil Uus Maa le haghaidh 2000 go 2004, ní ualach breise ar Tartu Agro AS í an oibleagáid cánacha talún a íoc toisc gur oibleagáid í atá i gcomhréir le gnáthchleachtas an mhargaidh.

(364) De bhrí an mhéid thuas, níor cheart an cháin talún a d'íoc Tartu Agro AS a chur leis na híocaíochtaí cíosa bliantúla a d'íoc Tartu Agro AS nuair a chuirtear iad i gcomparáid leis an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa bunaithe ar na nithe seo a leanas:

(1) sonraí Uus Maa in 2000 agus 2004 (roinn 5.2.3.3.2.8);

(2) sonraí an Bhoird Talún ó bhí 2005 ann (roinn 5.2.3.3.2.9)

5.2.3.3.2.6.4. Oibleagáid an léasaí costais chothabhála a íoc

(365) De bharr a gcineáil eacnamaíoch, is costais oibriúcháin iad costais chothabhála bhliantúla a ghineann ioncam agus/nó a mhéadaíonn luach na talún sa ghearrthéarma, gan beann ar thionchar dearfach a bheith á imirt ag feirmeoireacht ghníomhach inbhuanaithe ar luach na talún freisin.

(366) Ní mór d'aon ghnóthas atá ag gníomhú i dtáirgeadh príomhúil na costais sin a íoc freisin faoi ghnáthdhálaí margaidh.

(367) Tugann an Coimisiún dá aire go bpléitear i dtuarascáil Uus Maa an cleachtas margaidh a bhí ann maidir le hoibleagáidí eile léasaithe. Go sonrach, tugtar faoi deara sa tuarascáil sin go luaitear sna conarthaí go bhfuil feabhsú talún agus cothabháil thráthrialta cois bóthair ina n-oibleagáidí ar an léasaí, ar eintiteas é a úsáideann an mhaoin agus a thairbhíonn di. Ba i dtéarmaí cineálacha, áfach, a áiríodh na hoibleagáidí sin i gconarthaí léasa, agus sa chás atá idir lámha sonraítear go mionsonraithe sa chonradh léasa conas ba cheart na costais chothabhála bhliantúla a úsáid. Thairis sin, cuirtear i dtábhacht i dtuarascáil Uus Maa go bhfuil méid thar a bheith mór agus ré thar a bheith fada ag baint leis an gconradh léasa.

(368) Maidir leis an ngealltanas i dtaca le costais chothabhála a bheith dréachtaithe go mionsonraithe i dtéarmaí airgeadaíochta, measann an Coimisiún nach n-athraíonn sé sin ann féin a gcineál eacnamaíoch. Thairis sin, ní athraíonn sé an fíoras gur chun leas Tartu Agro AS iad na costais sin, toisc gur féidir leis tairbhiú de na costais sin i gcaitheamh ré 25 bliana an chonartha léasa agus, ar an gcaoi chéanna, toisc nach mór d'aon ghnóthas atá gníomhú i dtáirgeadh príomhúil costais chomhfhreagracha a íoc faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh.

(369) An fíoras go bhféadfadh sé go raibh cuspóirí beartais phoiblí ag údaráis na hEastóine in 2000 chun cinntí oibríochtúla Tartu Agro AS a rialú tríd an gconradh léasa lena sainítear úsáid na gcostas cothabhála, ní athraíonn sé sin ann féin an fíoras gur chun leas Tartu Agro AS go príomha iad na costais sin nuair a úsáideann sé an talamh ina ghnó talmhaíochta, ós gá d'aon ghnóthas atá ag gníomhú i dtáirgeadh príomhúil costais chomhchosúla a íoc freisin faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh. Maidir leis na barúlacha dá dtagraítear in aithrisí 229 agus 230, tugann an Coimisiún dá aire nach mbaineann sé le hábhar cé na cúiseanna a bhí ag údaráis na hEastóine leis an ngealltanas i leith costais chothabhála a chur isteach sa chonradh léasa nó cé na cuspóirí a bhí acu déanamh amhlaidh.

(370) Thairis sin, tugann an Coimisiún dá aire go n-áirítear sa chonradh léasa coinníoll lena gcumasaítear laghdú ar tháille chíosa i gcás ina sáródh an táille chíosa an t-ioncam as gnáthbhainistíocht talmhaíochta a dhéanamh ar an talamh léasaithe (aithris 66). Dá réir sin, tagann an Coimisiún ar an gconclúid go n-aistríonn an coinníoll sin riosca oibríochtúil go héifeachtach ón léasaí chuig an léasóir agus go laghdaíonn sé aon ualach airgeadais a bheadh ar an léasaí de dheasca an ghealltanais sin i dtaca le costais oibriúcháin áirithe.

(371) Dá bhrí sin, níl tionchar diúltach ag an ngealltanas i dtaca le costais chothabhála, i.e. an oibleagáid na costais chothabhála bhliantúla dá dtagraítear in aithris 68(b) a íoc, ar staid airgeadais Tartu Agro AS i gcomparáid le gnóthais eile sa mhargadh. Is cuid de chostais oibriúcháin an léasaí iad na costais sin.

(372) Aithníonn an Coimisiún nach bhféadfadh oibleagáid chonarthach i leith costais oibriúcháin bhliantúla tionchar airgeadais ábhartha a imirt ar ghnóthas ach amháin dá mbeadh air scor dá oibríochtaí in earnáil phríomhúil na talmhaíochta. Dá bhrí sin, fad a oibríonn Tartu Agro AS faoi phrionsabal an ghnóthais leantaigh, ní imríonn oibleagáid chonarthach i leith costais oibriúcháin bhliantúla tionchar diúltach ar staid airgeadais Tartu Agro AS nuair a chuirtear i gcomparáid le gnóthais eile é.

(373) Thairis sin, maidir leis an bhfíoras go raibh méid ainmniúil an ghealltanais i dtaca le costais chothabhála tráth an chonartha léasa tosaigh ní b'airde ná na meánchostais chothabhála san earnáil (aithris 222(f)), níl tionchar diúltach aige sin ar staid airgeadais Tartu Agro AS nuair a chuirtear é i gcomparáid le gnóthais eile a bhíodh ag oibriú san earnáil le linn ré 25 bliana an chonartha léasa.

(374) Ina theannta sin, tugann an Coimisiún dá aire go dtugtar tuairisc i dtuarascáil Uus Maa ar conas a áiríodh oibleagáidí cothabhála i gcomhaontuithe léasa de réir mar a tháinig forbairt ar an margadh léasanna talún i gcaitheamh ré an chonartha léasa (aithrisí 122 go(124, agus go n-áirítear i gcomhaontuithe léasa an Bhoird Talún an oibleagáid go dtabharfaidh léasaithe gealltanas an talamh a choimeád i ndea-riocht (aithris 114). Dá bhrí sin, an fíoras go gcuirtear an oibleagáid chothabhála in iúl i dtéarmaí airgeadaíochta, ní fhágann sé sin ann féin nach mbeadh oibleagáid i gcomhaontuithe léasa an Bhoird Talún, arb é atá iontu gnáthchleachtas an mhargaidh, a mbeadh tionchar eacnamaíoch comhfhreagrach aici.

(375) Thairis sin, i bhfianaise aithrisí 60 go 61, tugann an Coimisiún dá aire nach léiríonn foirm an chonartha léasa gurbh é ba chuspóir do na páirtithe na costais chothabhála bhliantúla a mheas a bheith ina gcuid den íocaíocht cíosa, toisc nach raibh siad nasctha go foirmiúil leis an íocaíocht cíosa.

(376) Thairis sin, níor sholáthair údaráis na hEastóine aon anailís *ex ante* a léireodh gur measadh gur chineál cíosa iad na costais chothabhála bhliantúla nó gur chúiteamh i leith ioncam cíosa caillte iad fiú.

(377) De bhrí an mhéid thuas, ós rud é nach bhfuil drochthionchar ag an ngealltanas i dtaca le costais chothabhála ar staid airgeadais Tartu Agro AS, níor cheart an gealltanas i dtaca le costais chothabhála a chur leis an táille chíosa bhliantúil nuair a chuirtear í i gcomparáid leis an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa.

5.2.3.3.2.6.5. Oibleagáid an léasaí i leith infheistíochtaí bliantúla i gcórais feabhsaithe talún

(378) De bharr a gcineáil eacnamaíoch, gineann na hinfheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún dá dtagraítear in aithris 68(a) ioncam ar bhonn fadtéarmach a d'fhéadfadh a bheith níos faide ná ré an chonartha léasa agus, dá réir sin, d'fhéadfadh sé a bheith ina shochar d'úinéir na talún.

(379) Tugann an Coimisiún an méid seo a leanas dá aire:

(a) áiríodh sa chonradh léasa an gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí bliantúla EUR […] chun córais feabhsaithe talún a athnuachan (aithris 68(a)), agus ina theannta sin áiríodh sa chonradh díolacháin oibleagáid i leith infheistíochtaí áirithe (aithris 73(d));

(b) tá ré an chonartha léasa i bhfad níos faide ná cleachtas an mhargaidh (aithrisí 112 agus 123);

(c) níor mhaoinigh Tartu Agro AS ach cuid de na hinfheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún, i.e. níor mhaoinigh Tartu Agro AS an gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí (aithris 68(a)) mar a comhaontaíodh sa chonradh léasa tosaigh, (aithrisí 96 go (99) agus;

(d) d'aontaigh na páirtithe (aithrisí 69 agus 133) go dtiocfaidh na feabhsuithe chun bheith ina maoin de chuid na hAireachta ag deireadh an chonartha léasa, nach mór di iad a fháil ar ghnáthluach an mhargaidh nuair a rachaidh an conradh léasa in éag.

(380) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid, ar an gcéad dul síos, i bhfianaise aithris 379, nach bhféadfadh ach na hinfheistíochtaí sin ar infheistíochtaí breise iad i ngeall ar an gconradh léasa go díreach tionchar diúltach a bheith acu ar staid airgeadais Tartu Agro AS, i.e. ní fhéadfaidh ach na hinfheistíochtaí a rinneadh chun an gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí dá dtagraítear in aithris 68(a) a chomhlíonadh a bheith ábhartha nuair a shuitear agus a chainníochtaítear an buntáiste. A mhéid a bhaineann le maíomh Tartu Agro AS gur cheart a infheistíochtaí uile a chur san áireamh, tugann an Coimisiún dá aire ar an gcéad dul síos nach bhfuil infheistíochtaí a dhéantar i ngeall ar ghnáthbhreithnithe gnó bunaithe ar an gconradh léasa, i.e. infheistíochtaí a rinne Tartu Agro AS nach gceanglaítear leis an gconradh léasa, cé go mbeadh a saolré fhóinteach níos faide ná an ré 25 bliana.

(381) Measann an Coimisiún gur léir go bhfuil cúiseanna gnó le hinfheistíochtaí fadtéarmacha freisin ag léasaí a oibríonn i dtáirgeadh príomhúil talún i gcaitheamh 25 bliana. Dá bhrí sin, tagann an Coimisiún ar an gconclúid nach féidir le Tartu Agro AS a mhaíomh go héifeachtach gur cheart a infheistíochtaí uile sa talamh léasaithe, go háirithe infheistíochtaí sa bhreis ar oibleagáidí an chonartha léasa, a mheas a bheith ina gcuid den íocaíocht cíosa.

(382) Ar an dara dul síos, ní fhéadfaidh ach na hinfheistíochtaí a mhaoinigh Tartu Agro AS sa chleachtas tionchar diúltach a imirt ar staid airgeadais Tartu Agro AS. An rud atá cinntitheach, ní hé luach ainmniúil an ghealltanais i dtaca le hinfheistíochtaí ach an chuid den ghealltanas a d'fhorfheidhmigh agus a mhaoinigh Tartu Agro AS sa chleachtas. A mhéid a bhaineann le hinfheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún arna maoiniú ag tríú páirtithe (aithrisí 91 go 99), measann an Coimisiún nach bhfuil drochthionchar ag na hinfheistíochtaí sin ar staid airgeadais Tartu Agro AS. Dá bhrí sin, an chuid den ghealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí a forghníomhaíodh ar chostas Tartu Agro AS, is í sin amháin a fhéadfar a mheas a bheith ina cuid den táille chíosa.

(383) Ar an tríú dul síos, a mhéid a bhaineann leis an gcoinníoll sa chonradh léasa go bhféadfaidh feabhsuithe, faoi choinníollacha áirithe, teacht chun bheith ina maoin de chuid na hAireachta, nach mór di iad a fháil nuair a rachaidh an conradh léasa in éag (aithrisí 69, 379(d) etc), tugann an Coimisiún an méid seo a leanas dá aire. D'fhéadfadh luach iarmharach a bheith ag roinnt de na hinfheistíochtaí sin fós ag deireadh an chonartha, ach níl sé sin cinnte. D'fhéadfadh sé go n-aisghabhfadh Tartu Agro AS cuid de luach na n-infheistíochtaí sin ag deireadh an chonartha. Níl sé sin cinnte go fóill, áfach, agus an conradh léasa fós ar siúl. Thairis sin, in aon chás, tugann an Coimisiún dá aire gur ghlac Tartu Agro AS air féin, sa chleachtas, oibleagáid airgeadais a bhí ar an úinéir.

(384) Sa chás sin, ós rud é nach bhfuil sonraí maidir le luach iarmharach sócmhainní a d'fhéadfadh an Aireacht a fháil amach anseo ar fáil sula rachaidh an conradh léasa in éag agus go bhfuil siad éiginnte, glacann an Coimisiún leis, ar mhaithe le stuamacht, gur cheart a mheas gur cuid den táille chíosa iad infheistíochtaí geallta atá maoinithe ag Tartu Agro AS (féach aithris 388(b) agus 389(a)).

(385) A mhéid a bhaineann le saolré fhóinteach na n-infheistíochtaí, tugann an Coimisiún dá aire go ndéantar tairbhí na n-infheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún dá dtagraítear in aithris 68(a) a roinnt idir na páirtithe i gcás inar fada saolré fhóinteach na n-infheistíochtaí ná ré an chonartha léasa. Ní féidir le Tartu Agro AS tairbhiú dá infheistíochtaí geallta ach amháin le linn ré 25 bliana an chonartha léasa. Is é an léasóir a thairbhíonn den chuid eile den tsaolré fhóinteach. Thairbheodh Tartu Agro AS de na hinfheistíochtaí sin freisin, áfach, dá mba í an Eastóin a d'íoc iad mar a fhoráiltear le Roinn 16(1) den Acht um Fheabhsú Talún (féach aithris 180).

(386) Thairis sin, is cuid de na hinfheistíochtaí dá dtairbhíonn Tartu Agro AS iad na hinfheistíochtaí dímheasta carnacha, i gcás ina mbeadh Tartu Agro AS in ann leanúint dá oibriú faoi phrionsabal an ghnóthais leantaigh ar dhul in éag an chonartha léasa. Is é an léasóir amháin a thairbhíonn den chuid eile de na hinfheistíochtaí. Léiríonn na dímheasanna carnacha luach eacnamaíoch na n-infheistíochtaí atá chun leas an léasaí féin amháin agus léiríonn an chuid de na hinfheistíochtaí nach bhfuil dímheasta ná faighte ag an léasóir ar dhul in éag an chonartha léasa tairbhe eacnamaíoch na hoibleagáide conarthaí sin don léasóir.

(387) Mar sin féin, tugann an Coimisiún dá aire nach bhfuil sonraí frithfhíorasacha ar fáil maidir le dímheasanna carnacha i gcórais feabhsaithe talún, i gcás ina mbeadh Tartu Agro AS in ann leanúint dá oibriú faoi phrionsabal an ghnóthais leantaigh. Dá bhrí sin, ar mhaithe le stuamacht, glacann an Coimisiún leis go bhfuil saolré fhóinteach gan teorainn ag na hinfheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún, i.e., níl méid na n-infheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún a mhaoinigh Tartu Agro AS le laghdú faoin méid a léireodh an tairbhe eacnamaíoch do Tartu Agro AS.

(388) Bunaithe ar aithrisí 379 go 387, agus measúnú á dhéanamh ag an gCoimisiún ar an mbuntáiste a bheith ann, glacann sé leis an méid seo a leanas ar mhaithe le stuamacht:

(a) tá saolré fhóinteach gan teorainn ag na hinfheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún arna ndéanamh i ngeall ar an ngealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí, i.e. ní dhéantar aon dímheas agus is féidir leis an léasóir tairbhiú de na hinfheistíochtaí sin go hiomlán; agus

(b) ag deireadh an chonartha léasa, ní fhaigheann ná ní íocann an Stát aon chúiteamh as na sócmhainní a mhaoinigh Tartu Agro AS i ngeall ar an ngealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí.

(389) De bhrí aithris 388, is amhlaidh an méid seo a leanas:

(a) más amhlaidh, mar sin féin, go bhfaigheann nó go n-íocann an Stát ar dhul in éag an chonartha léasa aon chúiteamh as na sócmhainní arna maoiniú de bhun na hoibleagáide infheistíochta, d'fhéadfadh sé sin a bheith ina bheart nua a bhféadfaí measúnú a dhéanamh air faoi na rialacha maidir le státchabhair;

(b) níor cheart a mheas gur cuid den táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS é luach bliantúil ainmniúil EUR […] den ghealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí dá dtagraítear in aithris 68(a) (ó tharla nár comhlíonadh i gcónaí é);

(c) ina ionad sin, ba cheart a mheas gur cuid den táille chíosa é 100 % de mhéid bliantúil an ghealltanais i dtaca le hinfheistíochtaí a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír i mbliain ar leith agus é a chur leis an íocaíocht bhliantúil táille cíosa nuair a chuirtear í i gcomparáid leis an tagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa.

(390) De bhrí an mhéid thuas, féadfar an gealltanas i dtaca leis na hinfheistíochtaí dá dtagraítear in aithris 68(a) a chur leis na híocaíochtaí léasa bliantúla suas leis an méid a mhaoinigh Tartu Agro AS sa chleachtas, agus leis sin amháin, nuair a chuirtear iad i gcomparáid leis an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa.

5.2.3.3.2.7. Fad na gcoigeartuithe praghais agus na forálacha maidir leo - measúnú ar thionchar eacnamaíoch agus ar chomhréireacht mhargaidh

(391) A mhéid a bhaineann le ré 25 bliana an chonartha léasa, tá sí i bhfad níos faide ná cleachtas an mhargaidh. Go sonrach, is é téarma seasta 5 bliana a shocraítear go ginearálta i gcás comhaontuithe léasa an Bhoird Talún (féach aithris 112). Sa chomhthéacs sin, tugann an Coimisiún an méid seo a leanas dá aire:

(a) ba é EUR […] in aghaidh na bliana féilire an táille chíosa bhliantúil a comhaontaíodh ar dtús, a bhí fós infheidhme tráth a tháinig an Eastóin in aontachas leis an Aontas Eorpach (aithris 85); agus

(b) ní áirítear sa chonradh léasa coinníoll lena gcumasófaí coigeartuithe praghais uathoibríocha gan comhaontú na bpáirtithe toisc nach n-áirítear sa chonradh léasa ach coinníollacha dá dtagraítear in aithrisí 63 go 66 lena gcuirtear ar a gcumas do na páirtithe an táille chíosa a íoctar a choigeartú faoi choinníollacha áirithe.

(392) A mhéid a bhaineann leis an gcás atá idir lámha agus coinníollacha an chonartha léasa dá dtagraítear in aithrisí 63 go 67, measann an Coimisiún nach gcomhfhreagraíonn na coinníollacha sin go leordhóthanach do choinníoll innéacsaithe iomchuí, ar coinníollacha iad lena gcuirtear ar a gcumas do na páirtithe laghdú nó méadú réasúnta a iarraidh ar an táille chíosa más mó an táille chíosa is iníoctha ag an léasaí ná an t-ioncam nó má imíonn sí de bhreis agus a leath ón táille chíosa réasúnta a chomhfhreagraíonn d'oibleagáidí conarthacha an dá pháirtí. Téarmaí an chonartha léasa lena gcuirtear ar a gcumas do na páirtithe próiseas a sheoladh chun an táille chíosa a athrú, ní áirithítear leo go mbeidh an táille chíosa a chomhaontófar i gcomhréir le margadhphraghsanna iomchuí.

(393) Ar an gcéad dul síos, ní féidir táillí cíosa a choigeartú faoin gcoinníoll sin ach amháin más mó ná 50 % an diall ó ghnáthleibhéal an mhargadhphraghais.

(394) Ar an dara dul síos, ceanglaítear leis go gcuirfidh na páirtithe iarraidh shonrach isteach ar choigeartú na táille cíosa.

(395) Ar an tríú dul síos, aistríonn sé riosca oibriúcháin ón léasaí chuig an léasóir freisin toisc gur áiríodh sa chonradh léasa coinníoll lenar cuireadh ar a chumas don léasaí laghdú ar an táille cíosa a éileamh dá mba mhó í ná an t-ioncam ón mbainistíocht thráthrialta ar an mír léasaithe.

(396) Fágann sé sin go n-áirithítear leis an gcoinníoll comhréireacht margadhphraghais an chonartha léasa le linn a ré.

(397) Dá bhrí sin, measann an Coimisiún gur gné den chonradh léasa í an ré 25 bliana gan forálacha, amhail coinníoll innéacsaithe, lena n-áiritheofaí comhréireacht margadhphraghsanna, a bhfuil tionchar ábhartha aici ar thoradh eacnamaíoch agus airgeadais an chonartha léasa.

(398) Thairis sin, tugann an Coimisiún an méid seo a leanas dá aire:

(a) níor sholáthair údaráis na hEastóine aon anailís *ex ante* lena ndéanfaí measúnú ar cibé acu a chuirtear nó nach gcuirtear ré an chonartha léasa san áireamh go leordhóthanach sa phraghas léasa tosaigh;

(b) rinneadh forálacha mionsonraithe an chonartha léasa tosaigh, lena sainítear sa chleachtas tionchar eacnamaíoch agus airgeadais an chonartha léasa, a thabhairt i gcrích san idirbheartaíocht shrianta nuair a bhí Tartu Agro AS ina eintiteas faoi úinéireacht rialtais (aithris 47).

(399) I bhfianaise an mhéid thuas, measann an Coimisiún nach bhféadfadh gnóthas coinníollacha den sórt sin a fháil faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh toisc nach gcuirtear an ré ná an easpa coinníoll innéacsaithe san áireamh go leordhóthanach sa phraghas léasa a comhaontaíodh ar dtús.

(400) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid gur gnéithe den chonradh léasa iad an ré agus na forálacha dá dtagraítear in aithrisí 64 go 66 nach bhféadfadh gnóthas a fháil faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh.

(401) Faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh, ní bheadh cúis réasúnach ag léasaí ó thaobh eacnamaíochta, tráchtála nó airgeadais de, agus ré an chonartha léasa tosaigh á cur san áireamh, teorainn a chur lena fhéidearthachtaí i leith méaduithe ar phraghsanna faoi na coinníollacha dá dtagraítear in aithrisí 64 go 66.

(402) Easaontaíonn an Coimisiún freisin leis an argóint a chuir Tartu Agro AS in iúl ós rud é nach bhfuil na páirtithe i gconradh léasa in ann conradh fadtéarmach a oiriúnú go leanúnach do dhálaí an mhargaidh (féach aithris 192). Meabhraíonn an Coimisiún prionsabal thosaíocht dhlí an Aontais ([73]) agus an fíoras nach féidir leis an dlí náisiúnta ná le conradh arna shíniú ag Ballstát na rialacha maidir le státchabhair a shárú (féach freisin aithris 285).

(403) Agus é á chur san áireamh go raibh coinníollacha sa chonradh léasa, dá dtagraítear in aithrisí 64 go 66, lena n-aistrítear cuid de riosca oibríochtúil an léasaí chuig an léasóir, agus lena dtugtar buntáiste don léasaí dá réir, tagann an Coimisiún ar an gconclúid gur gné de chineál rogha den chonradh léasa í ré an chonartha léasa, agus dá bhrí sin nach bhfuil aon luach diúltach aige don léasóir, agus nach féidir go méadaíonn an ré luach an bhuntáiste ach amháin nuair a chuirtear méid bliantúil na híocaíochta cíosa i gcomparáid leis an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa bunaithe ar chonarthaí a bhfuil ré níos giorra acu.

5.2.3.3.2.8. An difríocht idir an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS agus an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa ar dháta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach

(404) In 2004, ba é EUR 10 in aghaidh an heicteáir an tagarmharc ab ísle do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa bunaithe ar thuarascáil Uus Maa (aithrisí b) agus 128), ó tharla nach raibh sonraí an Bhoird Talún ar fáil ach ó 2005 i leith.

(405) Dá bhrí sin, i gcás 2 839,50 ha de thalamh arúil, ba é EUR 28 395/ha an tagarmharc bliantúil a bheadh ann do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa. Agus maidir le 2 920,98 ha de thalamh atá incháilithe do thacaíocht CBT, faoi seach, ba é EUR 29 209,80 an margadhphraghas bliantúil a bheadh ann.

([73]) Breithiúnas na Cúirte an 15 Iúil 1964, *Flaminio Costa v E.N.E.L.*, Cás 6-64, ECLI:EU:C:1964:66.

(406) In 2004, ba é EUR […] (aithris 85) an táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS, i.e. méid na táille cíosa gan an cháin talún ná oibleagáidí airgeadais eile a áireamh, i.e. EUR […] in aghaidh an heicteáir de thalamh arúil (2 839,50 ha) (aithrisí 148) nó EUR […] in aghaidh an heicteáir de thalamh atá incháilithe do thacaíocht CBT ([…] ha).

(407) I bhfianaise aithris 390, nuair a chuirtear an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS i gcomparáid leis an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa, ní mór an gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí (aithris 68(a)) a áireamh mar chuid den táille chíosa suas leis an méid a mhaoinigh Tartu Agro AS.

(408) Mar sin féin, níor mhaoinigh Tartu Agro AS aon infheistíocht i gcórais feabhsaithe talún in 2004 aithris 99).

(409) I bhfianaise an mhéid thuas, tagann an Coimisiún ar an gconclúid go raibh an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS (EUR […], EUR […] in aghaidh an heicteáir de thalamh arúil ([…] ha)) faoi bhun an mhargadhphraghais nuair a chuirtear í i gcomparáid leis an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa (EUR 29 209,80, EUR 10 in aghaidh an heicteáir (an praghas ab ísle de réir thuarascáil Uus Maa, féach aithrisí 128 agus 332).

(410) Is mar an gcéanna freisin an chonclúid maidir le buntáiste a bheith ann má dhéantar táille tagarmhairc an mhargaidh, is é sin EUR 10 in aghaidh an heicteáir, a laghdú faoi 20 % (mar a mholtar i dtuarascáil Uus Maa), agus ar an gcaoi sin cruinneas an raoin uasta luachálacha a mheas (féach aithrisí 132, 144 agus 424).

(411) I gcás frithfhíorasach ina mbeadh an gealltanas i dtaca le infheistíochtaí maoinithe ag Tartu Ago AS mar a luach ainmniúil bliantúil, EUR […] in aghaidh na bliana, agus sa chás sin amháin, bheadh an táille chíosa ní ba mhó ná táille tagarmhairc an mhargaidh, is é sin EUR 10 in aghaidh an heicteáir.

(412) Fágann sé sin, agus ré 25 bliana an chonartha léasa agus na coinníollacha buntáisteacha i ndáil le méaduithe ar phraghsanna amach anseo nach bhféadfadh gnóthas a fháil faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh (aithris 399) á gcur san áireamh, gur ghin an conradh léasa buntáiste eacnamaíoch do Tartu Agro AS ar dháta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach.

5.2.3.3.2.9. An difríocht idir an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS agus an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa an tráth a rinneadh ath-idirbheartaíocht ar na táillí cíosa ó tháinig an Eastóin in aontachas leis an Aontas Eorpach

(413) Ós rud é go ndearnadh ath-idirbheartaíocht nó méadú aontaobhach ar mhéid na táille cíosa tar éis an aontachais (féach roinn 2.5.4), déanann an Coimisiún measúnú ar cibé acu a bhí nó nach raibh na táillí cíosa athbhreithnithe i gcomhréir leis an tagarmharc don mhargadhphraghas.

(414) Ó bhí 2005 ann, i bhfianaise aithris 335, tá an tagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa bunaithe ar shonraí an Bhoird Talún maidir le praghsanna airmheánacha léasa san Eastóin mar a léirítear in aithris 111.

(415) I bhfianaise na gconclúidí a dréachtaíodh i ranna 5.2.3.3.2.6 maidir leis an táille chíosa a chomhshó ina luach euro in aghaidh an heicteáir agus maidir le comhréireacht mhargaidh agus ábharthacht eacnamaíoch na n-oibleagáidí airgeadais, ní mór na claochluithe agus na coigeartuithe seo a leanas a dhéanamh chun an difríocht idir an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa, i.e. sonraí an Bhoird Talún, agus an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír a ríomh:

(a) ní mór an táille chíosa a íocadh iarbhír in 2014 (EUR […]), rud a bhí ní ba mhó ná an táille chíosa a comhaontaíodh (EUR […]), i.e. EUR […], a leithdháileadh mar íocaíocht mhoillithe le haghaidh 2012, tráth a bhí an cíos a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír ní ba lú ná an táille a comhaontaíodh;

(b) ní mór méid bliantúil an ghealltanais i dtaca le hinfheistíochtaí a mhaoinigh agus a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír a chur leis na híocaíochtaí bliantúla táille cíosa a d'íoc Tartu Agro AS (aithris 99); agus

(c) ní mór méid bliantúil na táille cíosa, i.e. an táille chíosa agus an méid a cuireadh léi sa phointe roimhe seo, a d'íoc Tartu Agro (EUR in aghaidh na bliana) a chomhshó ina luach EUR in aghaidh an heicteáir trína roinnt ar an líon heicteár a bhí incháilithe do thacaíocht CBT i mbliain ar leith; nó de rogha air sin, ní mór na heicteáir atá incháilithe do thacaíocht CBT i mbliain ar leith a iolrú faoin tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa, i.e. sonraí an Bhoird Talún.

(416) Fágann sé sin, nuair a ríomhtar an difríocht idir an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír agus an méid ba cheart a bheith íoctha aige an tráth sin faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh, go raibh na táillí cíosa arna n-ath-idirbheartú nó arna méadú go haontaobhach faoi bhun tháille tagarmhairc an mhargaidh ó bhí 2005 ann nuair a coigeartaíodh an táille chíosa bhliantúil mar a léirítear sa tábla seo a leanas (féach Table 18):

Tábla 18

Praghas na táille cíosa i gcomparáid leis an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa tráth a choigeartaigh na páirtithe an táille chíosa bhliantúil

Bliain	An táille chíosa bhliantúil a íocadh	Gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí (méid arna mhaoiniú ag AS Tartu Agro)	Praghas léasa inchomparáide leis an bpraghas tagarmhairc	An tagarmharc don mhargadhph-raghas	Limistéar incháilithe do CBT An praghas tagarmhairc EUR / ha
2005	[…]	[…]	5 112,93	102 014,71	[…] ha, EUR 34,60/ha
2007	[…]	[…]	20 560,91	107 503,49	[…]ha EUR 36,92/ha
2009	[…]	[…]	56 211,59	153 903,79	[…] EUR 52,90/ha

(417) Dá bhrí sin, tagann an Coimisiún ar an gconclúid gur chomhaontaigh na páirtithe táille chíosa, fiú dá méadófaí í faoi mhéid bliantúil an ghealltanais i dtaca le hinfheistíochtaí a mhaoinigh Tartu Agro AS, atá fós faoi bhun an phraghais ba cheart a bheith íoctha aige an tráth sin faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh ó tháinig an Eastóin in aontachas leis an Aontas Eorpach.

5.2.3.3.2.10. An difríocht idir an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS agus an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa ó bhí 2005 ann

(418) I bhfianaise an mhéid thuas, tagann an Coimisiún ar an gconclúid go bhfuil an difríocht idir an táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS agus an margadhphraghas mar thoradh ar an nithe seo a leanas

(a) an táille chíosa a comhaontaíodh ar dtús faoi bhun an tagarmhairc don mhargadhphraghas (roinn 5.2.3.3.2.8),

(b) coinníollacha buntáisteacha a mhéid a bhaineann leis an ré agus na coigeartuithe táillí (roinn 5.2.3.3.2.7) agus

(c) táillí cíosa athbhreithnithe a comhaontaíodh faoi bhun an mhargadhphraghais (roinn 5.2.3.3.2.9).

(419) Dá bhrí sin, a mhéid a bhaineann le ríomh na difríochta idir an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír agus an táille ba cheart a bheith íoctha aige an tráth sin faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh (féach aithris 291), ní mór an táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS a chur i gcomparáid leis an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa chun a shainiú ar soláthraíodh an léas do Tartu Agro AS faoi choinníollacha buntáisteacha.

(420) Na claochluithe agus na coigeartuithe sin a dtugtar tuairisc orthu in aithris 415, ní mór iad a dhéanamh chun a áirithiú go mbeidh an difríocht idir an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa, i.e. sonraí an Bhoird Talún, agus an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír bunaithe ar luachanna inchomparáide.

(421) Tugann an Coimisiún dá aire, ar mhaithe le soiléireacht, go ndéantar measúnú ar an mbuntáiste ar an leibhéal bliantúil cé gur deonaíodh an buntáiste líomhnaithe do Tartu Agro AS nuair a soláthraíodh an talamh léasaithe do Tartu Agro AS faoi bhun an mhargadhphraghais, i.e. nuair a bhí an íocaíocht cíosa faoi bhun an mhargadhphraghais dlite dhá uair sa bhliain, an 1 Iúil agus an 1 Nollaig (féach aithris 508).

(422) Mar a léirítear sa tábla seo a leanas (féach Table 19), ó 2015 go 2019, bhí an íocaíocht táille cíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír, arna méadú faoi mhéid an ghealltanais i dtaca le hinfheistíochtaí i gcórais feabhsaithe talún a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír, faoi bhun tháille tagarmhairc bhliantúil an mhargaidh.

Tábla 19

An táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS i gcomparáid leis an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa

Bliain	An táille chíosa a íocadh (EUR / bliain)	An gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír (EUR / bliain)	Táille tagarmhairc an mhargaidh (EUR/ha) (An Bord Talún)	Heicteáir (Incháilithe do CBT)	An tagarmharc don mhargadhph-raghas (EUR/ha) (An Bord Talún)	Difríocht (EUR / bliain)
Colún	A (aithris 85)	B (aithris 99)	C = D * E	D (aithris 87)	E (aithris 111)	F = C – (A+B)
2005	[…]	[…]	102 014,71	[…]	34,60	[…]
2006	[…]	[…]	68 893,23	[…]	23,66	[…]
2007	[…]	[…]	107 503,49	[…]	36,92	[…]
2008	[…]	[…]	120 170,02	[…]	41,30	[…]
2009	[…]	[…]	153 903,79	[…]	52,90	[…]
2010	[…]	[…]	106 548,77	[…]	36,58	[…]
2011	[…]	[…]	161 581,10	[…]	55,88	[…]
2012	[…]	[…]	233 335,55	[…]	80,39	[…]
2013	[…]	[…]	354 266,69	[…]	122,31	[…]
2014	[…]	[…]	319 693,27	[…]	109,85	[…]
2015	[…]	[…]	315 302,97	[…]	107,63	[…]
2016	[…]	[…]	279 097,73	[…]	95,27	[…]
2017	[…]	[…]	257 888,79	[…]	88,00	[…]
2018	[…]	[…]	295 672,48	[…]	101,03	[…]
2019	[…]	[…]	336 331,57	[…]	115,13	[…]

(423) Dá bhrí sin, ós rud é nach raibh an conradh léasa i gcomhréir leis an margadh a mhéid a bhaineann lena tháille chíosa, lena ré, lena choinníollacha innéacsaithe (roinn 5.2.3.3.2.7) agus lena fhorfheidhmiú (roinn 5.2.3.4), soláthraíodh leis an gconradh léasa an talamh léasaithe do Tartu Agro AS faoi bhun an mhargadhphraghais. Tagann an Coimisiún ar an gconclúid go léiríonn an difríocht a léirítear sa tábla thuas, go háirithe i gcomparáid leis an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS, go raibh buntáiste praghsála sa chonradh léasa a rinne údaráis na hEastóine.

5.2.3.3.2.10.1. Anailís íogaireachta a mhéid a bhaineann leis na sonraí maidir leis an margadhphraghsanna iomchuí

(424) Is éard is anailís íogaireachta ann modh a úsáidtear chun a chinneadh conas is féidir le hathróga nó fachtóirí éagsúla i samhail nó i gcóras difear a dhéanamh don toradh. Is éard a dhéantar inti athróg amháin san am a athrú chun a fheiceáil cé mhéid a athraíonn na torthaí. Sa chomhthéacs sin, a mhéid a bhaineann le híogaireacht na difríochta praghais i leith chruinneas an tagarmhairc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa, tugann an Coimisiún dá aire go bhfanann an chonclúid mar an gcéanna fiú dá ndéanfaí laghdú 20 % ar an tagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa. Thairis sin, tugann an Coimisiún an méid seo a leanas dá aire:

(a) luaitear i dtuarascáil Uus Maa go bhfuil a luacháil ar mheánleibhéal cruinnis agus go bhféadfadh difríocht ± 20 % a bheith sa chíos iarbhír;

(b) luaitear sa tuairim shaineolach is déanaí (fiú mura soláthraítear ach measachán le haghaidh 2020), is é sin tuarascáil Domus, gurb é ± 10 % cruinneas a luachála;

(c) léirítear san fhaisnéis cháilíochta go bhfuil cáilíocht na talún a léasaíodh faoin gconradh léasa níos fearr ná cáilíocht na talún a léasaigh an Bord Talún.

5.2.3.3.2.10.2. Anailís íogaireachta a mhéid a bhaineann leis na foinsí eile margadhphraghsanna atá ar fáil

(425) A mhéid a bhaineann le sonraí an Bhoird Talún, tugann an Coimisiún dá aire go léiríonn sé margadhphraghsanna réadaithe le haghaidh léasanna talún talmhaíochta arna léasú ag an rialtas. Dá bhrí sin, ós rud é gurb é an Rialtas an léasóir, déanann sé ionadaíocht, sa chás seo, ar an margadh léasa talún ábhartha, is é sin an tsraith idirbheart is inchomparáide leis an gconradh léasa, nach bhfuil ar fáil go dtí tar éis 2004.

(426) A mhéid a bhaineann le comhsheasmhacht na dtagarmharcanna do tháillí cíosa atá ar fáil, tugann an Coimisiún an méid seo a leanas dá aire:

(a) tugtar faoi deara i dtuarascáil Pindi Kinnisvara, dar dáta an 12 Aibreán 2013, gur athnuadh conarthaí atá i bhfeidhm faoi láthair agus go ndearnadh conarthaí nua ar phraghas idir EUR 50 agus EUR 100 in aghaidh an heicteáir agus, uaireanta, ar phraghsanna níos airde fós i limistéir atá seanbhunaithe ó thaobh lóistíochta de agus iomaíoch;

(b) tugtar faoi deara i dtuarascáil Uus Maa go raibh raon táillí idir EUR 30 agus EUR 50 in aghaidh an heicteáir ann ó 2010 go 2014, i.e. is airde na margadhphraghsanna a thuairiscítear le tuarascáil Pindi Kinnisvara ná le tuarascáil Uus Maa;

(c) tuairiscíonn sonraí an Bhoird Talún leibhéal táille EUR 80,39 in aghaidh an heicteáir le haghaidh 2012 agus EUR 122,31 in aghaidh an heicteáir le haghaidh 2013; agus

(d) Tuairiscíonn Oifig Staidrimh na hEastóine leibhéal táille EUR 26 in aghaidh an heicteáir le haghaidh 2012.

(427) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid nach dtagann tuarascáil Pindi Kinnisvara, a choimisiúnaigh Tartu Agro AS agus a tharraing údaráis na hEastóine siar, salach ar shonraí an Bhoird Talún. Ba cheart na táillí cíosa de réir shonraí an Bhoird Talún a bheith níos airde ná na cinn i dtuarascáil Pindi Kinnisvara toisc go bhfuil leibhéal praghsanna níos airde ag léasanna poiblí ná léasanna príobháideacha (aithris 314) agus nach ndéanann tuarascáil Pindi Kinnisvara a barúlacha a theorannú do léasanna poiblí, ach tá sonraí an Bhoird Talún teoranta do léasanna poiblí.

(428) A mhéid a bhaineann le tuarascáil Uus Maa, tagann an Coimisiún ar an gconclúid go gcuirtear i láthair inti tagarmharc do mhargadhphraghas táillí cíosa atá réasúnta, comhleanúnach agus stuama toisc go bhfuil a raonta praghsanna gar do na sonraí ó Oifig Staidrimh na hEastóine, arb é atá iontu, ar na cúiseanna a mhínítear in aithris 109 agus a dheimhnítear le tuarascáil Uus Maa (aithris 135), meastachán ar phraghas atá faoi bhun an mhargadhphraghais. Mar a mhínítear thuas, áfach, is í tuarascáil Uus Maa an tagarmharc is fearr atá ar fáil don phraghas le haghaidh 2004, rud is féidir a mheas a bheith iontaofa fós.

(429) A mhéid a bhaineann le tuarascáil Domus, tugann an Coimisiún dá aire gurb é an 18 Feabhra 2020 a dáta luacha ([74]) agus nach soláthraítear leis an tuarascáil sin meastacháin chúlghabhálacha ar an bpraghas ar an talamh léasaithe.

(430) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid gur beag a bhaineann tuarascáil Domus (aithris 313) le hábhar an imscrúdaithe seo toisc go ndéantar meastacháin inti le haghaidh 2020, bliain nach mbaineann an t-imscrúdú seo léi (féach aithrisí 15 agus 144).

(431) Cuirtear i láthair sna táblaí seo a leanas achoimre ar na sonraí praghais atá ar fáil.

Tábla 20

Foinsí sonraí praghais atá ar fáil le haghaidh 2014

Bliain 2014	EUR / ha	An cineál foinse sonraí	Nóta
Íocaíocht aonair limistéir	114,09	Tacaíocht íocaíochta aonair limistéir a fuair a léasaí	Ioncam don léasaí; tá praghsanna léasa talún mórán mar an gcéanna leis an leibhéal íocaíochta aonair limistéir de réir na saineolaithe
Oifig Staidrimh na hEastóine	58	Sonraí staidrimh i gcontae Tartu	De réir saineolaithe agus na hEastóine, tá margadhphraghsanna níos airde i ndáiríre ná sonraí staidrimh (féach aithris 304). Thairis sin, níl na sonraí teoranta do léasanna poiblí a bhfuil leibhéil praghsanna níos airde acu ná léasanna príobháideacha.

([74]) Is éard atá sa dáta luachála an dáta a thuairiscítear toradh na luachála (an táille chíosa).

Bliain 2014	EUR / ha	An cineál foinse sonraí	Nóta
Pindi Kindisvara	50 - 100, níos mó ná 100	Tuairim shaineolach bunaithe ar phraghsanna a breathnaíodh sa mhargadh	I limistéir atá seanbhunaithe ó thaobh na lóistíochta de agus iomaíoch, b'fhéidir go mbeadh an táille chíosa níos airde ná EUR 100 in aghaidh an heicteáir.
Pindi Kindisvara	20 - 30	Tuairim shaineolach ag féachaint do ghnéithe an limistéir	Tuairim shaineolach ag féachaint don fhíoras go bhfuil 90 % den talamh ina talamh arúil i suíomh tarraingteach i gcontae Tartu agus gurb é EUR 104 in aghaidh an heicteáir an gealltanas i dtaca le hinfheistíocht (ní shonraítear dáta luacha sa tuarascáil agus ní mhínítear inti conas a chuirtear an gealltanas EUR 104 i dtaca le hinfheistíocht san áireamh ina mheastachán ar an bpraghas) (féach aithris 116).
Uus Maa	50	Tuairim shaineolach bunaithe ar phraghsanna a breathnaíodh sa mhargadh	Is é EUR 50/ha an meastachán ar an bpraghas ag deireadh an raoin ama. Luaitear cruinneas 20 % leis an meastachán ar an bpraghas (Ní thugtar míniú sa tuarascáil ar conas a dhéantar meastachán ar leibhéil na bpraghsanna le haghaidh na mblianta tar éis an aontachais).
An Bord Talún	109,85	Meán na n-idirbheart meánach san Eastóin	Sonraí praghais maidir le léasanna poiblí iarbhír san Eastóin (féach aithris 425).

(432) I bhfianaise an mhéid thuas, tagann an Coimisiún ar an gconclúid, ós rud é freisin go bhfuil an tacaíocht íocaíochta aonair limistéir ina toisc a imríonn tionchar ar phraghsanna léasa talún, nach mbaineann meastacháin eile ar phraghsanna an bonn den chonclúid gurb é an leibhéal praghsanna arna mheas de réir an tagarmhairc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa, is é sin sonraí an Bhoird Talún, a sholáthraíonn an meastachán is cruinne ar an bpraghas ó 2005.

5.2.3.3.2.10.3. Anailís íogaireachta a mhéid a bhaineann leis an ré

(433) Maidir leis an gCoimisiún

(a) aithníonn sé, i bhfianaise aithris 112, go bhfuil sonraí an Bhoird Talún bunaithe i bprionsabal ar chonarthaí léasa a mhaireann 5 bliana, ach go bhfuil ré 25 bliana ag an gconradh léasa;

(b) measann sé nach n-áirítear coinníoll innéacsaithe leormhaith sa chonradh léasa (aithris 397) cé gur leasaíodh an conradh maidir le táillí cíosa agus go bhfuil sé ag brath ar an tacaíocht íocaíochta aonair limistéir.

(434) A mhéid a bhaineann leis an difríocht ré idir an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS agus an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa i sonraí an Bhoird Talún, measann an Coimisiún gur cur chuige aireach é comparáid a dhéanamh idir an difríocht idir an praghas léasa a d'íoc Tartu Agro AS agus an margadhphraghas a shocraítear gach 5 bliana.

(435) Comhfhreagraíonn táille tagarmhairc an mhargaidh a shocraítear gach 5 bliana do chleachtas margaidh an Bhoird Talún, dá bhrí sin, comhfhreagraíonn sí don phraghas léasa is dócha a bheadh socraithe ag oibreoir príobháideach ag oibriú dó faoi ghnáthdhálaí iomaíocha.

(436) Tugann an Coimisiún dá aire go n-eisiatar leis an gcur chuige sin an praghasriosca ón mbuntáiste (féach aithris 294).

(437) Thairis sin, is amhlaidh na nithe seo a leanas maidir leis an gcur chuige sin:

(a) freagraíonn sé do chás frithfhíorasach ina ndéanfaí an talamh faoin gconradh léasa a léasú faoi choinníollacha a bheadh comhchosúil leis na coinníollacha faoina léasaíonn an Stát talamh faoin ngnáthchleachtas trí ghníomhaíochtaí an Bhoird Talún; agus

(b) meastar leis gurb í an t-aon fhianaise ábhartha amháin í an fhaisnéis a bhí ar fáil, agus na forbairtí a bhí intuartha, tráth a leasaigh na páirtithe an conradh léasa.

(438) Léirítear sa tábla dá dtagraítear in aithris 422 (féach Table 19), fiú dá mbeadh an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa socraithe le haghaidh 2005, 2010 agus 2015, go mbeadh an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS faoi bhun an mhargadhphraghais a d'íocfadh Tartu Agro AS faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh.

(439) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid, mar a léiríodh, go bhfanann an chonclúid maidir le buntáiste a bheith ann mar an gcéanna fiú má dhéantar an tagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa a shocrú gach 5 bliana.

5.2.3.3.2.11. Maíomh tánaisteach Tartu Agro AS gur cuireadh deireadh leis an mbuntáiste líomhnaithe nuair a dhíol an Eastóin a scaireanna in Tartu Agro AS

(440) Rinne Tartu Agro AS an maíomh tánaisteach go mbeadh deireadh curtha leis an mbuntáiste líomhnaithe i ngeall ar an bpríobháidiú agus ar an gcumasc. Thairis sin, maíonn Tartu Agro AS gur cheart a mheas gur idirbheart amháin iad na bearta, an príobháidiú agus an cumasc.

(441) Ar an gcéad dul síos, tugann an Coimisiún dá aire nár mhargadh sócmhainní a bhí sa chumasc ach margadh scaireanna. Ba é OÜ Tartland a cumascadh in Tartu Agro AS, rud a fhágann go bhfuil leanúnachas dlíthiúil soiléir agus gan bhriseadh idir Tartu Agro AS agus an t-eintiteas cumaiscthe. Dá bhrí sin, is é Tartu Agro AS an comharba dlíthiúil ar gach bealach ar an eintiteas dlítheanach roimhe sin ar a raibh an t-ainm céanna, Tartu Agro AS. Ní chuirtear deireadh leis an tairbhe ar bhealach ar bith ach leanann sí de bheith ag Tartu Agro AS, a mheastar gurb é an duine dlítheanach céanna sa dlí é, i ngeall ar chomharbas dlíthiúil.

(442) Ar an dara dul síos, a mhéid a bhaineann le maímh Tartu Agro AS gur idirbheart amháin a bheadh sa chumasc agus sa léas talún tosaigh agus go gcuirfeadh an príobháidiú deireadh le haon bhuntáiste, admhaíonn an Coimisiún go bhféadfaí a mheas i gcásanna áirithe, chun críocha Airteagal 107(1) CFAE, gur idirghabháil aonair atá i mbearta leantacha idirghabhála Stáit, i gcás ina bhfuil idirghabhálacha comhleanúnacha nasctha chomh dlúth sin le chéile, go háirithe ag féachaint dá gcróineolaíocht, dá gcuspóir agus d'imthosca an ghnóthais tráth na n-idirghabhálacha sin, go bhfuil siad doscartha.

(443) Tugann an Coimisiún dá aire nach bhfuil aon fhianaise sa chás atá idir lámha a thacódh le maíomh Tartu Agro AS, dá dtagraítear in aithrisí 226 agus 227, gur cheart a mheas gur idirbheart amháin iad an léas, an príobháidiú agus an cumasc, toisc go raibh sé d'aidhm ag an Eastóin a hioncam díolacháin a uasmhéadú tríd an talamh a ligean ar léas faoi bhun an mhargadhphraghais.

(444) Níor tharla an príobháidiú díreach tar éis an léasa. Ar an dara dul síos, tugann an Coimisiún dá aire nach bhfuil aon toimhde ann, a bheadh infheidhme go ginearálta, go gcuireann díol gnóthais a théann chun tairbhe cabhrach agus an díol sin amháin deireadh le tionchar eacnamaíoch na cabhrach.

(445) Thairis sin, tugann an Coimisiún an méid seo a leanas dá aire ([75]):

(a) i gcomhréir leis an gcinneadh riaracháin scaireanna Tartu Agro AS a dhíol le OÜ Tartland, roghnaíodh tairiscint OÜ Tartland toisc go raibh gealltanais níos airde i dtaca le hinfheistíochtaí aige ná mar a bhí ag an tairgeoir a thairg an praghas ceannaigh is airde;

(b) áiríodh sa chonradh díolacháin gealltanais chun fostaíocht a choinneáil ar bun agus leanúint den táirgeadh talmhaíochta mar a shonraítear go mionsonraithe sa chonradh díolacháin; agus

([75]) Tugann an Coimisiún dá aire nach ndéanann sé measúnú i gcomhthéacs an Chinnidh seo ar cé acu a deonaíodh nó nár deonaíodh aon chabhair bhreise i gcomhthéacs an phríobháidithe ach go gcuireann sé teorainn lena mheasúnú ar an mbuntáiste i raon feidhme an chinnidh tosaigh.

(c) áiríodh sa chonradh díolacháin oibleagáidí ar an gceannaitheoir infheistíochtaí a dhéanamh nó Tartu Agro AS a bhainistiú chun infheistíochtaí a dhéanamh laistigh de ré 5 bliana mar a shonraítear sa chonradh díolacháin (roinn 2.5.3).

(446) Tugann an Coimisiún dá aire nár roghnaíodh an tairiscint ceannaigh ab airde (aithris 72). Thairis sin, leis na critéir roghnúcháin, i.e. méid na n-infheistíochtaí arna mbainistiú nó arna ndéanamh ag Tartu Agro AS, níor ceanglaíodh ar OÜ Tartland caipiteal breise a infheistiú ach bainistíocht a dhéanamh ar infheistíochtaí Tartu Agro AS agus é sin amháin.

(447) Ina theannta sin, áiríodh sa chonradh díolacháin gealltanais infheistíochta, fostaíochta agus táirgeachta lena saothraítear cuspóirí poiblí. Ní áireodh infheisteoir príobháideach na gealltanais sin i gcomhaontú díolacháin agus a shócmhainní á ndíol aige.

(448) Dá bhrí sin, measann an Coimisiún nach é nach bhfuil sa léas ach gníomh ullmhúcháin don phríobháidiú, mar a mhaígh Tartu Agro AS, ach gur dhá idirbheart ar leithligh iad an léas agus an príobháidiú. Thairis sin, ní thugann an príobháidiú le fios go ngníomhódh an Eastóin mar infheisteoir príobháideach agus talamh á ligean ar léas aici.

(449) Measann an Coimisiún nach mbeadh gnáthoibreoir eacnamaíoch toilteanach tosaíocht a thabhairt do ghealltanais infheistíochta thar phraghas díola níos airde nó coinníollacha mionsonraithe a áireamh maidir leis an meánlíon foirne amach anseo. Tagann an Coimisiún ar an gconclúid nach léiríonn forghníomhú an phríobháidithe go dtabharfadh praghas díola scaireanna Tartu Agro AS léiriú iomlán ar iarmhairtí na cabhrach líomhnaithe agus gur cheart scrúdú breise a dhéanamh ar an bpríobháidiú.

(450) Ar deireadh, tugann an Coimisiún dá aire go ndearnadh an conradh léasa tosaigh, is é sin na leasuithe air lena ndéantar an táille chíosa a shainiú faoi bhun an tagarmhairc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa, a fhorfheidhmiú tar éis an chumaisc agus tar éis dháta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach.

(451) I bhfianaise an mhéid thuas, tagann an Coimisiún ar an gconclúid nár chuir an príobháidiú agus an cumasc deireadh leis an mbuntáiste, mar a mhaígh Tartu Agro AS.

5.2.3.4. Comhréireacht mhargaidh fhorfheidhmiú an chonartha léasa

(452) D'fhéadfadh buntáiste a bheith ann, de réir bhrí Airteagal 107(1) CFAE, mura bhfuil cur chun feidhme an chonartha léasa ag an Eastóin i gcomhréir le gnáthchleachtais an mhargaidh agus má laghdaíonn sé sin na costais a d'áireofaí de ghnáth i mbuiséad Tartu Agro AS.

(453) Sa chás i dtrácht, tugann an Coimisiún an méid seo a leanas dá aire:

(a) ar an gcéad dul síos, áiríodh sa chonradh léasa tosaigh coinníoll (aithrisí 62 go 67) go raibh an táille chíosa faoi réir athbhreithnithe uair sa bhliain de réir coinníollacha áirithe, ach níor tharla na hathbhreithnithe sin go córasach toisc go ndearnadh an táille chíosa a ath-idirbheartú agus a oiriúnú trí huaire (aithris 76);

(b) ar an dara dul síos, leis an gconradh léasa tosaigh cumasaíodh leasuithe i gcás ina n-eascraíonn modhnú as reachtaíocht, mar sin, nuair a tháinig rialacha státchabhrach an Aontais i bhfeidhm san Eastóin in 2004, d'fhágfadh an conradh léasa tosaigh go bhféadfaí modhnuithe a dhéanamh gan comhaontú na bpáirtithe, ach níor tharla méaduithe cíosa den sórt sin; agus

(c) ar an tríú dul síos, cé go ndearnadh an conradh léasa tosaigh a mhodhnú agus gur tháinig méadú ar an táille chíosa bhliantúil ó bhí 2004 ann, tá an táille chíosa fós faoi bhun an tagarmhairc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa ([76]) (ranna 5.2.3.3.2.4 agus 5.2.3.3.2.5).

(454) Dá bhrí sin, tagann an Coimisiún ar an gconclúid, le linn na tréimhse ama a chumhdaítear leis an gcinneadh, nár fhorfheidhmigh an Eastóin gach féidearthacht maidir le méaduithe ar tháillí cíosa a chumasódh an conradh léasa.

(455) Oibreoir príobháideach ag oibriú dó faoi ghnáthdhálaí an gheilleagair margaidh, bheadh úsáid bainte aige as na féidearthachtaí méadaithe táille a bhí ar fáil.

([76]) Eisiatar ón tagairt do na leasuithe ar an gconradh léasa an leasú a rinne an Eastóin chun an cinneadh tosaigh a chomhlíonadh.

(456) Dá bhrí sin, ní i ngeall ar leibhéal praghais na táille cíosa a comhaontaíodh ar dtús nó éabhlóid an chómhargaidh nó méaduithe ar phraghsanna agus i ngeall orthu sin amháin a tháinig an conradh léasa chun bheith buntáisteach, ach i ngeall ar ghníomhaíochtaí na hEastóine freisin, nó a neamhghníomhaíochtaí ba chirte a rá, ó 2004 go dtí an 31 Nollaig 2019.

5.2.3.5. Conclúid maidir le buntáiste a bheith ann

(457) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid gur thug na bearta buntáiste de réir bhrí Airteagal 107(1) CFAE do Tartu Agro AS.

(458) Cruthaíonn an conradh léasa agus forfheidhmiú an chonartha tairbhe eacnamaíoch do Tartu Agro AS ó dháta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach go dtí an 31 Nollaig 2019. Tá an buntáiste i bhfoirm an chonartha léasa 25 bliana lena soláthraítear talamh talmhaíochta faoi bhun an mhargadhphraghais nach bhféadfadh gnóthas a fháil faoi ghnáthdhálaí an mhargaidh ([77]) (aithrisí 423 agus 454 go 456).

5.2.4. *Roghnaíocht*

(459) Ní chomhlíonann na bearta na critéir le haghaidh scéime toisc nach soláthraíonn siad an talamh léasaithe do thairbhí ar bhealach ginearálta teibí ach do ghnóthas aonair a roghnaíodh agus a ainmníodh go sonrach sa chonradh léasa tosaigh agus, thairis sin, tá na bearta nasctha le léas sonrach talún arna bainistiú ag an léasaí agus bhí na coinníollacha lena sainítear tionchar eacnamaíoch agus airgeadais an chonartha léasa mar thoradh ar an idirbheartaíocht idir an léasóir agus an léasaí.

(460) Fágann sé sin gur cabhair aonair atá sna bearta, toisc go dtugann siad buntáiste do ghnóthas aonair, Tartu Agro AS, agus nach dtabharfaí an buntáiste líomhnaithe céanna do ghnóthais eile i staid dhlíthiúil agus fhíorasach inchomparáide.

(461) I gcás ina bhfuil cabhair aonair i gceist, is leordhóthanach, i bprionsabal, an buntáiste eacnamaíoch a shainaithint chun tacú leis an toimhde go bhfuil beart roghnaitheach ([78]). Tá sé sin amhlaidh beag beann ar cibé an bhfuil oibreoirí ar na margaí ábhartha atá i staid inchomparáide fíorasach agus dlí. Dá bhrí sin, tagann an Coimisiún ar an gconclúid gur bearta roghnaitheacha iad na bearta de réir bhrí Airteagal 107(1) CFAE.

5.2.5. *Saobhadh iomaíochta agus trádála idir Ballstáit*

(462) Trí bhuntáiste a dheonú, neartaíonn an beart staid iomaíoch an tairbhí ar an margadh. De réir chásdlí na Cúirte Breithiúnais, is leor ann féin an fíoras go neartaítear staid iomaíoch ghnóthais i gcomparáid le gnóthais iomaíocha eile, trí thairbhe eacnamaíoch a thabhairt dó, nach bhfaigheadh sé murach sin i ngnáthchúrsa a ghnó, chun a léiriú go bhféadfadh saobhadh iomaíochta a bheith ann ([79]).

(463) De bhun chásdlí na Cúirte Breithiúnais, is cosúil go ndéanann buntáiste do ghnóthas difear do thrádáil idir na Ballstáit i gcás ina n-oibríonn an gnóthas i margadh atá oscailte do thrádáil laistigh den Aontas ([80]).

(464) Tarlaíonn trádáil laistigh den Aontas in earnáil phríomhúil na talmhaíochta, ina n-oibríonn an tairbhí, agus tá an earnáil sin oscailte d'iomaíocht ar leibhéal an Aontais agus íogair, dá bhrí sin, i leith aon bheart i bhfabhar an táirgthe i mBallstát amháin nó níos mó. Thairis sin, tugann an Coimisiún dá aire go bhfuil acmhainneacht táirgeachta talmhaíochta atá nasctha le talamh talmhaíochta faoi réir trádála agus infheistíochta laistigh den Aontas Eorpach. Go sonrach, tugann an Coimisiún dá aire go n-oibríonn Tartu Agro AS in earnáil ina bhfuil an chuid is mó de ghnóthais ina FBManna. Dá bhrí sin, is dócha go ndéanfaidh na bearta iomaíocht a shaobhadh nó bagraíonn siad í a shaobhadh agus go ndéanfaidh siad difear do thrádáil idir na Ballstáit.

([77]) Féach breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 13 Iúil 2022, T-150/20, *Tartu Agro* v *An Coimisiún*, ECLI:EU:T:2022:443, mír 35.
([78]) Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 29 Meán Fómhair 2021, *TUIfly GmbH v An Coimisiún*, ECLI:EU:T:2021:625, mír 65 agus an cásdlí a luaitear ann. Féach freisin breithiúnas na Cúirte an 4 Feabhra 2016, *Orange v An Coimisiún*, ECLI:EU:C:2016:78, mír 64.
([79]) Breithiúnas na Cúirte an 17 Meán Fómhair 1980, 730/79, *Philip Morris Holland BV v Coimisiún na gComhphobal Eorpach*, ECLI:EU:C:1980:209.
([80]) Féach go háirithe breithiúnas na Cúirte an 13 Iúil 1988, 102/87, *Poblacht na Fraince v Coimisiún na gComhphobal Eorpach*, EU:C:1988:391 agus Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 28 Deireadh Fómhair 2015, T-253/12, *Hammar Nordic Plugg AB v An Coimisiún Eorpach*, ECLI:EU:T:2015:81, mír 123.

5.2.6. *An chonclúid maidir le cabhair a bheith ann*

(465) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid gur sholáthair an conradh léasa, a leasuithe agus a fhorfheidhmiú cabhair do Tartu Agro AS le linn na tréimhse a chumhdaítear leis an gCinneadh seo (aithris 240), toisc:

(a) go bhfuil na bearta inchurtha i leith an Stáit agus gur maoiníodh trí acmhainní Stáit iad (roinn 5.2.1);

(b) go dtugann sé buntáiste roghnaitheach (roinn 5.2.4) (roinn 5.2.3.5) do Tartu Agro AS, ar gnóthas é (roinn 5.2.2); agus

(c) go saobhann na bearta iomaíocht nó go mbagraíonn siad í a shaobhadh agus go ndéanann siad difear do thrádáil idir na Ballstáit (roinn 5.2.5).

(466) Fágann sé sin go gcomhlíonann na bearta coinníollacha uile Airteagal 107(1) CFAE agus, dá bhrí sin, tá státchabhair i gceist leo.

5.3. **Dleathacht na cabhrach**

(467) Tugadh an conradh léasa idir an Aireacht agus Tartu Agro AS i gcrích in 2000 agus dá réir sin bhí sé ann roimh aontachas na hEastóine leis an Aontas Eorpach.

(468) Mar sin féin, ní chomhlíonann sé na coinníollacha chun go measfaí gur cabhair láithreach í, mar a shainmhínítear in Airteagal 1(b) de Rialachán (AE) 2015/1589 lena leagtar síos rialacha mionsonraithe maidir le cur i bhfeidhm Airteagal 108 CFAE, arna léamh i gcomhar le hIarscríbhinn IV a ghabhann le hIonstraim Aontachais Phoblacht na Seice, na hEastóine, na Cipire, na Laitvia, na Liotuáine, na hUngáire, Mhálta, na Polainne, na Slóivéine agus na Slóvaice ([81]), ós amhlaidh, i gcomhréir le hIarscríbhinn IV, Roinn 4, pointe 4 maidir le talmhaíocht, nach mór an beart cabhrach a chur in iúl don Choimisiún laistigh de 4 mhí ó dháta an aontachais chun go measfaí gur cabhair láithreach í, agus meastar gach cabhair eile a bheith ina cabhair nua.

(469) Ós rud é nár tugadh aon fhógra den sórt sin dá dtagraítear in aithris 468, is cabhair nua de réir bhrí Airteagal 1(c) de Rialachán (AE) 2015/1589 iad na bearta atá ann faoi láthair. I bhfianaise an mhéid thuas, soláthraíonn na bearta cabhair neamhdhleathach toisc gur cuireadh cabhair nua i bhfeidhm de shárú ar Airteagal 108(3) CFAE agus, ó tharla nár thug údaráis na hEastóine fógra faoi na bearta sular cuireadh i bhfeidhm iad, níor urramaigh siad a n-oibleagáidí faoi Airteagal 108(3) CFAE.

5.4. **Comhoiriúnacht na cabhrach**

(470) Tá státchabhair de réir bhrí Airteagal 107(1) CFAE ar neamhréir go ginearálta le feidhmiú an mhargaidh inmheánaigh, ach amháin más féidir léi tairbhiú de cheann de na maoluithe dá bhforáiltear in CFAE.

(471) Ní scéim cabhrach iad na bearta dá dtagraítear in aithris 28 ach is cabhair *ad hoc* iad toisc go líomhnaítear go ndéanann an t-idirbheart léasa foráil maidir le cabhair do ghnóthas, Tartu Agro AS, a shonraítear mar an léasaí sa chonradh léasa tosaigh.

(472) Faoi Airteagal 107(3), pointe (c), CFAE, féadfar a mheas go bhfuil cabhair comhoiriúnach leis an margadh inmheánach má chinntear go n-éascaítear léi forbairt gníomhaíochtaí eacnamaíocha áirithe nó limistéar eacnamaíoch áirithe, i gcás nach ndéanann an chabhair sin difear díobhálach do dhálaí trádála an oiread go mbeadh dochar ann don leas comhchoiteann.

(473) Dá bhrí sin, ní mór do chabhair chomhoiriúnach faoin bhforáil sin den Chonradh (i) rannchuidiú le forbairt gníomhaíochta eacnamaíche áirithe nó limistéir eacnamaíoch áirithe agus (ii) gan iomaíocht a shaobhadh ar bhealach atá bunoscionn leis an leas comhchoiteann.

(474) De réir an fhógra ón gCoimisiún um chinneadh na rialacha is infheidhme maidir le measúnú a dhéanamh ar státchabhair neamhdhleathach ([82]), ní mór measúnú a dhéanamh ar gach cabhair neamhdhleathach faoi Airteagal 1(f) de Rialachán (AE) 2015/1589 i gcomhréir leis na téacsanna a bhí i bhfeidhm tráth a deonaíodh an chabhair.

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

(475) Cé nár chuir an Eastóin aon argóint maidir le comhoiriúnacht ar aghaidh, maíonn Tartu Agro AS go mbeadh státchabhair comhoiriúnach leis an margadh inmheánach, mar gheall ar an staid eacnamaíoch inar tugadh an conradh léasa i gcrích agus toisc gur oibrigh Tartu Agro AS mar iomadóir síolta a chomhlíonann caighdeáin ECFE agus mar láthair foghlama agus tástála d'Ollscoil Eolaíochtaí Beatha na hEastóine (aithrisí 228 go 230).

(476) Tugann an Coimisiún dá aire, ós rud é go n-oibríonn Tartu Agro AS in earnáil na foraoiseachta agus in earnáil na talmhaíochta príomhúla, nach mór scrúdú a dhéanamh ar an mbeart i bhfianaise Threoirlínte an Chomhphobail maidir le státchabhair in earnáil na talmhaíochta agus in earnáil na foraoiseachta 2000 go 2006 ([83]) ('Treoirlínte 2000-2006') agus na dTreoirlínte ina ndiaidh sin (aithris 480).

(477) Tugann an Coimisiún dá aire nach n-áirítear sa chonradh léasa aon ghné a chuirfeadh feabhas ar chúrsaí nach féidir leis an margadh féin a dhéanamh nó aon ghné a d'athródh iompraíocht Tartu Agro AS ar bhealach a gcuirfeadh faoi deara dó gabháil do ghníomhaíocht bhreise, nach ndéanfadh sé gan an chabhair nó a dhéanfadh sé ar bhealach srianta nó éagsúil.

(478) Go ginearálta, is cabhair oibriúcháin í státchabhair i bhfoirm táillí cíosa talún ró-íseal toisc go laghdaíonn sí gnáthchostais oibriúcháin an tairbhí.

(479) Meastar go bhfuil cabhair oibriúcháin ar neamhréir *prima facie* leis an margadh inmheánach, go háirithe faoi Airteagal 107 (3), pointe (c), CFAE ([84]).

(480) Fágann sé sin nach dtéann na bearta i ngleic le teip mhargaidh shainaitheanta. Dá bhrí sin, is mó na héifeachtaí diúltacha saofa ar iomaíocht agus ar thrádáil ná na héifeachtaí dearfacha a d'fhéadfadh a bheith ag na bearta. Dá bhrí sin, measann an Coimisiún nach féidir a dhearbhú go bhfuil an beart sin comhoiriúnach ar bhonn Threoirlínte 2000-2006. Ní féidir a dhearbhú ach oiread go bhfuil na bearta sin comhoiriúnach ar bhonn Threoirlínte an Chomhphobail maidir le státchabhair in earnáil na talmhaíochta agus in earnáil na foraoiseachta 2007 go 2013 ([85]), ar bhonn Threoirlínte an Aontais Eorpaigh maidir le státchabhair in earnáil na talmhaíochta agus in earnáil na foraoiseachta agus i limistéir thuaithe 2014 go 2020 ([86]) ná ar bhonn Threoirlínte 2022 ón gCoimisiún maidir le státchabhair in earnáil na talmhaíochta agus in earnáil na foraoiseachta agus i limistéir thuaithe ([87]) atá i bhfeidhm faoi láthair.

(481) A mhéid a bhaineann le maímh Tartu Agro AS go mbeadh aon bhuntáiste ina chúiteamh as a sheirbhísí agus as a thábhacht straitéiseach don Eastóin, tugann an Coimisiún dá aire, cé gur áiríodh sa chonradh léasa coinníollacha lenar cuireadh oibleagáid ar Tartu Agro AS oibriú san earnáil phríomhúil talmhaíochta, nár sonraíodh aon oibleagáid seirbhíse poiblí inchainníochtaithe sa chonradh léasa ná sa chonradh díolacháin. Níor chuir an conradh léasa agus an conradh díolacháin d'oibleagáid ar Tartu Agro AS ach oibriú in earnáil phríomhúil na talmhaíochta agus líon sonrach fostaithe a choinneáil ar bun.

(482) Thairis sin, níor mhaígh údaráis na hEastóine agus níl aon táscaire eile ann a léiríonn go mbeadh oibleagáidí sonracha seirbhíse poiblí ag Agro AS ó bhí 2004 ann.

(483) Thairis sin, is i dtimpeallacht mhargaidh a soláthraíodh táirgeacht phríomhúil talmhaíochta san Eastóin. Go sonrach, baineann léasú na talún talmhaíochta le gníomhaíocht eacnamaíoch. Maidir le maímh faoina thábhachtaí a bhí Tartu Agro AS mar iomadóir síolta a chomhlíonann caighdeáin ECFE agus mar láthair foghlama agus tástála (aithrisí 228 go 230), ní raibh na cuspóirí sin ina n-oibleagáidí seirbhíse poiblí a bhí sainithe go soiléir. Thairis sin, ní ríomhtar ná ní bhunaítear ar bhealach oibiachtúil trédhearcach cúiteamh féideartha as na seirbhísí sin i bhfoirm táille cíosa faoi bhun an mhargadhphraghais, go háirithe tríd an táille chíosa a nascadh le híocaíocht aonair limistéir (aithris 80). Thairis sin, cé go ndéanfaí na hearraí nó na seirbhísí a bhaineann le síolta, tástáil nó taighde a mhaoiniú trí eintiteas a dhíol, ar eintiteas é a thairbhíonn den chonradh léasa faoi bhun luach an mhargaidh, ní bhfuarthas na seirbhísí sin trí nós imeachta tairisceana trédhearcach agus neamh-idirdhealaitheach (roinn 5.2.3.1).

([83]) IO C 28, 01.02.2000, lch. 2.
([84]) Breithiúnas na Cúirte an 19 Meán Fómhair 2000, C-156/98, *An Ghearmáin v An Coimisiún*, ECLI:EU:C:2000:467, mír 30; Breithiúnas na Cúirte an 9 Meitheamh 2011, Cásanna Uamtha C-71/09 P, C-73/09 P agus C-76/09 P, *Comitato 'Venezia vuole vivere' v An Coimisiún*, EU:C:2011:368, mír 136 agus Breithiúnas na Cúirte Céadchéime an 8 Meitheamh 1995, T-459/93, *Siemens v An Coimisiún*, EU:T:1995:100, mír 48.
([85]) IO C 319, 27.12.2006, lch. 1.
([86]) IO C 204 an 1.7.2014, lch. 1. Arna leasú leis na Fógraí a foilsíodh in IO C 390, 24.11 2015, lch. 4; IO C 139, 20.4.2018, lch. 3 agus IO C 403, 9.11.2018, lch. 10.
([87]) IO C 485, 21.12.2022, lch. 1.

(484) In aon chás, níor léiríodh go leordhóthanach go raibh gá leis an mbeart agus go raibh sé comhréireach chun aon chuspóir leasa choitinn a bhaint amach. Níor chuir an Eastóin aon argóint maidir le comhoiriúnacht ar aghaidh agus, in aon chás, measfar gur cabhair oibriúcháin iad na bearta atá i gceist. Dá bhrí sin, níor shainaithin an Coimisiún aon fhoras lena dhearbhú go bhfuil an chabhair comhoiriúnach leis an margadh inmheánach i bhfianaise Airteagal 107(3) CFAE.

(485) Tagann an Coimisiún ar an gconclúid dá bhrí sin gur státchabhair é léasú na talún chuig Tartu Agro AS ag an Aireacht (roinn 5.2.6) agus go bhfuil sé neamhdhleathach (roinn 5.3) agus neamh-chomhoiriúnach (aithris 484) leis an margadh inmheánach ar bhonn Airteagal 107(1) CFAE.

5.5. **Gnóthú**

(486) De réir CFAE agus chásdlí bunaithe Chúirteanna an Aontais, tá an Coimisiún inniúil chun cinneadh a dhéanamh cibé a athróidh, nó nach n-athróidh, nó a chealóidh, nó nach gcealóidh an Ballstát lena mbaineann cabhair nuair a fhaigheann sé go bhfuil an chabhair sin neamh-chomhoiriúnach leis an margadh inmheánach ([88]). Bhí Cúirteanna an Aontais den tuairim go comhsheasmhach freisin maidir leis an oibleagáid atá ar Bhallstát deireadh a chur le cabhair arna meas ag an gCoimisiún mar chabhair atá neamhréireach leis an margadh inmheánach, ceapadh an oibleagáid sin chun an cás a bhí ann roimhe a athbhunú ([89]).

(487) Sa chomhthéacs sin, tá sé deimhnithe ag Cúirteanna an Aontais go mbaintear an cuspóir sin amach a luaithe a aisíocfaidh an faighteoir na suimeanna a deonaíodh trí chúnamh neamhdhleathach, ag forghéilleadh dá bhrí sin an buntáiste a bhí aige ar a iomaitheoirí ar an margadh inmheánach, agus a luaithe a thabharfar an cás ar ais sular íocadh an chabhair ([90]).

(488) I gcomhréir leis an gcásdlí, sonraítear in Airteagal 16(1) de Rialachán (AE) 2015/1589 'i gcás ina ndéantar cinntí diúltacha i gcásanna cabhrach neamhdhleathaí, cinnfidh an Coimisiún go ndéanfaidh an Ballstát lena mbaineann gach beart is gá chun an chabhair a aisghabháil ón tairbhí'.

(489) Mar sin, ós rud é gur sáraíodh le hAirteagal 108(3) CFAE an beart i dtrácht, agus go measfar gur cabhair neamhdhleathach agus neamh-chomhoiriúnach é, ba cheart é a aisghabháil chun an staid mar a bhí ar an margadh inmheánach a aschur roimh a ndeonú.

(490) I bhfianaise aithris 489, agus é á chur san áireamh go ndearna údaráis na hEastóine aisghabháil bunaithe ar an gcinneadh tosaigh, ní mór d'údaráis na hEastóine a n-oibleagáid neamhghníomhaíochta a urramú agus a shainiú an gcomhfhreagraíonn an méid a aisghabhadh cheana don chabhair neamhdhleathach neamh-chomhoiriúnach ina hiomláine, maille le hús, nó an bhfuil gá le haisghabháil nó le haisíoc amach anseo.

(491) Fágann an méid thuas nach mór don Eastóin aon mhéid nach gcumhdaítear leis an aisghabháil roimhe seo ó Tartu Agro AS ó cuireadh isteach ar an tréimhse theorann, i.e. an 14 Lúnasa 2004 (féach roinn 5.5.1.), go dtí an 31 Nollaig 2019, a aisghabháil mar gheall ar na cúiseanna a mhínítear in aithrisí 29, 239 agus ar an gconclúid in aithris 498.

5.5.1. *Tréimhse teorann*

(492) Sonraítear in Airteagal 17 de Rialachán (AE) 2015/1589 go mbeidh cumhachtaí an Choimisiúin chun cabhair a aisghabháil faoi réir tréimhse theorann 10 mbliana ('an tréimhse theorann').

(493) Sonraítear in Airteagal 17 de Rialachán (AE) 2015/1589 freisin go mbrisfidh aon ghníomhaíocht a dhéanfaidh an Coimisiún nó Ballstát, ag gníomhú dó arna iarraidh sin don Choimisiún, maidir leis an gcabhair neamhdhleathach, an tréimhse theorann.

([88]) Breithiúnas an 12 Iúil 1973, *An Coimisiún v An Ghearmáin*, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, mír 13.
([89]) Breithiúnas an 21 Márta 1990, *An Bheilg* v *An Coimisiún*, C-142/87, P, ECLI:EU:C:1990:125, mír 66.
([90]) Breithiúnas an 17 Meitheamh 1999, *An Bheilg v An Coimisiún*, C-75/97, EU:C:1999:311, míreanna 64 agus 65.

(494) Tosóidh an tréimhse theorann an lá a deonaíodh an chabhair neamhdhleathach don tairbhí ([91]). Maidir leis an tréimhse theorann 10 mbliana dá bhforáiltear in Airteagal 17 de Rialachán (AE) 2015/1589, ba cheart a thabhairt faoi deara *'[nach] gcuirtear in iúl léi ar bhealach ar bith prionsabal ginearálta lena dtiontófaí cabhair nua ina cabhair láithreach ach cuirtear cosc léi ar aisghabháil cabhrach a bunaíodh breis agus 10 mbliana sula ndearna an Coimisiún idirghabháil den chéad uair'* ([92]). Dá bhrí sin, de bhun Airteagal 17 de Rialachán (AE) 2015/1589, ní bheadh an Coimisiún in ann aisghabháil a ordú ach amháin i leith cabhair a chuaigh chun tairbhe don tairbhí le linn na 10 mbliana roimh a chéad ghníomhaíocht.

(495) I gcomhthéacs na mbeart atá idir lámha, shínigh an Aireacht agus Tartu Agro AS an conradh léasa chun talamh talmhaíochta a léasú an 16 Samhain 2000 (aithris 28(a)) agus coinníodh ar bun ó shin é. Mar sin féin, rinneadh ath-idirbheartaíocht ar na coinníollacha lena sainítear an táille chíosa an 14 Eanáir 2005, an 21 Márta 2007 agus an 12 Bealtaine 2009. Thairis sin, an 29 Nollaig 2020, mhéadaigh an Eastóin an cíos go haontaobhach (féach aithris(81).

(496) Cuireadh an chabhair neamhdhleathach ar fáil do Tartu Agro AS nuair a rinneadh an talamh léasaithe a sholáthar do Tartu Agro AS faoi bhun an mhargadhphraghais ó dháta aontachais na hEastóine leis an Aontas Eorpach, i.e. nuair a bhí an íocaíocht cíosa faoi bhun an mhargadhphraghais dlite dhá uair sa bhliain, an 1 Iúil agus 1 Nollaig.

(497) I gcomhthéacs na mbeart atá idir lámha, chuaigh an Coimisiún i dteagmháil le húdaráis na hEastóine maidir leis na bearta sin den chéad uair an 14 Lúnasa 2014, tar éis dó gearán a fháil an 24 Iúil 2014, nuair a chuir an Coimisiún an gearán ar aghaidh chuig údaráis na hEastóine agus a d'iarr sé orthu faisnéis a chur isteach agus barúil a thabhairt ar na líomhaintí a rinne an gearánach. Dá réir sin, briseadh an tréimhse theorann an 14 Lúnasa 2004 le gníomhaíocht an Choimisiúin an 14 Lúnasa 2014.

(498) Dá bhrí sin, ní mór an chabhair neamhdhleathach agus neamh-chomhoiriúnach a fuair Tartu Agro AS idir an 14 Lúnasa 2004 agus an 31 Nollaig 2019 a aisghabháil.

(499) Íocfar ús ar an méid atá le haisghabháil, arna ríomh i gcomhréir le Caibidil V de Rialachán (CE) Uimh. 794/2004 ón gCoimisiún ([93]), ón dáta a cuireadh an chabhair ar fáil don tairbhí go dtí go n-aisghabhfar ina hiomláine í ('ús aisghabhála').

5.5.2. *Prionsabail ghinearálta dhlí an Aontais*

(500) I gcomhthéacs na mbeart atá idir lámha, measann an Coimisiún go bhfuil maímh Tartu Agro AS go mbeadh aisghabháil na cabhrach contrártha do phrionsabal ginearálta dhlí an Aontais ([94]), is é sin prionsabail an ionchais dhlisteanaigh agus na deimhneachta dlíthiúla, gan bhunús. Baineann prionsabal an ionchais dhlisteanaigh le haon duine ar féidir ionchais a bheith aige a bhfuil údar agus bunús maith leo, tar éis dó dearbhú beacht, neamhchoinníollach agus comhsheasmhach a fháil ón institiúid inniúil den Aontas Eorpach. ([95])

(501) Ar an gcéad dul síos, tugann an Coimisiún dá aire nach bhfuil aon discréid aige aisghabháil na cabhrach neamhdhleathaí a tharscaoileadh.

([91]) Breithiúnas na Cúirte an 12 Eanáir 2023, *Dobeles*, C-702/20 agus C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, míreanna 108-111.

([92]) Breithiúnas na Cúirte an 30 Aibreán 2002, *Rialtas Ghiobráltar v Coimisiún na gComhphobal Eorpach*, T-195/01 agus T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, mír 13.

([93]) Rialachán (CE) Uimh. 794/2004 ón gCoimisiún an 21 Aibreán 2004 lena gcuirtear chun feidhme Rialachán (AE) 2015/1589 lena leagtar síos rialacha mionsonraithe maidir le hAirteagal 108 den chonradh ar fheidhmiú an Aontais Eorpaigh a chur i bhfeidhm (IO L 140, 30.4.2004, lch. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).

([94]) Airteagal 16 de Rialachán (AE) 2015/1589.

([95]) Féach Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 24 Márta 2011, *ISD Polska agus Eile v An Coimisiún*, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, mír 123 agus an cásdlí a luaitear ann.

(502) Ar an dara dul síos, maidir le haontachas na hEastóine leis an Aontas agus forfheidhmiú na rialacha maidir le státchabhair san Eastóin, tugann an Coimisiún dá aire nach féidir prionsabal an ionchais dhlisteanaigh a leathnú chun cosc ginearálta a chur ar riail nua a bheith infheidhme maidir leis na héifeachtaí a bheidh ann amach anseo i ngeall ar chásanna a tháinig chun cinn faoin riail níos luaithe ([96]). Thairis sin, mar a léirítear in aithrisí 468 agus 469, ní mheastar gur cabhair láithreach iad bearta a rinneadh roimh aontachas na hEastóine ach amháin má chomhlíonann siad coinníollacha Airteagal 1(b) de Rialachán (AE) 2015/1589. Tá na coinníollacha sin ar eolas, soiléir, beacht, cobhsaí, cinnte agus intuartha. Dá bhrí sin, tagann an Coimisiún ar an gconclúid nach mbunaíonn aontachas na hEastóine leis an Aontas ionchais dhlisteanacha ná deimhneacht dhlíthiúil a chuirfeadh cosc ar an gCoimisiún an chabhair a aisghabháil.

(503) Thairis sin, measann an Coimisiún, i ngeall ar ghnéithe eisceachtúla an chonartha, is é sin a ré 25 bliana gan coinníoll innéacsaithe, agus coinníollacha dá dtagraítear in aithrisí 62 agus 64, gurb é ba cheart a bheith curtha san áireamh ag Tartu Agro AS an fhéidearthacht gur sholáthair an conradh léasa buntáiste a bhí éagsúil le gnáthdhálaí an mhargaidh. Go sonrach, agus é á chur san áireamh gur mhaígh Tartu Agro AS gur mar gheall ar a thábhacht straitéiseach don Eastóin a rinneadh an conradh léasa agus a bhí sé comhoiriúnach (aithris 191), ba cheart do Tartu Agro AS a mheas nach féidir ach leis an gCoimisiún measúnú a dhéanamh ar chomhoiriúnacht cabhrach, agus nár tugadh aon fhógra faoi chabhair.

(504) Ar an tríú dul síos, maidir le maíomh Tartu Agro AS go bhféadfadh ionchas dlisteanach a bheith ag Tartu Agro AS de thoradh na moille a bhí ar an gcinneadh críochnaitheach, ar ionchas é a choiscfeadh ar an gCoimisiún aisghabháil a chinneadh, tugann an Coimisiún dá aire go ndeachaigh sé i dteagmháil le húdaráis na hEastóine maidir leis na bearta sin an 14 Lúnasa 2014 tar éis gearán a fháil an 24 Iúil 2014, nach raibh na bearta riamh faoi réir údarú roimh ré ón gCoimisiún ([97]), go mbaineann sé le hearnáil atá leochaileach i leith saobhadh iomaíochta toisc gur FBManna den chuid is mó a bhíonn ag oibriú inti agus a bhfuil Treoirlínte bunaithe ag an gCoimisiún ina leith ó bhí an conradh léasa tosaigh ann (aithris 476), go mbaineann na bearta le cabhair oibríochtúil nach bhfuil comhoiriúnach *prima facie* leis an margadh inmheánach agus gur shuigh an Coimisiún sa chinneadh tosaigh an t-amhras a bhí air. Dá bhrí sin, ní féidir le Tartu Agro AS a mhaíomh go héifeachtach go mbeadh foras réasúnta aige lena chreidiúint nach mbeadh amhras ar an gCoimisiún. Thairis sin, i gcomhréir leis an gcásdlí ([98]), ní fhágann an fíoras go bhfuil tréimhse fhada idir an conradh léasa tosaigh agus an cinneadh ón gCoimisiún imscrúdú a thionscnamh, agus an fíoras sin ann féin, gur féidir cineál oibiachtúil na cabhrach láithrí a thabhairt don bheart sin, más cabhair atá ann.

(505) I bhfianaise aithrisí 500 go 504, tagann an Coimisiún ar an gconclúid nach bhfuil aisghabháil in aghaidh phrionsabail ghinearálta dhlí an Aontais.

5.5.3. *Cainníochtú an bhuntáiste*

(506) De bhun Airteagal 16(1) de Rialachán (AE) 2015/1589, ceanglaítear ar an Eastóin gach beart is gá a dhéanamh chun an chabhair a aisghabháil ó Tartu Agro AS. Ní mór d'údaráis na hEastóine na nithe seo a leanas a chainníochtú:

(a) an chabhair atá le haisghabháil bunaithe ar an modheolaíocht a leagtar amach sa Chinneadh (roinn 5.5.4); agus

(b) méid beacht an úis atá le haisghabháil ón dáta a cuireadh an chabhair ar fáil do Tartu Agro AS go dtí an aisghabháil.

(507) De réir na conclúide ar thángthas uirthi i roinn 5.2.6, déantar foráil leis na bearta dá dtagraítear in aithris 28 maidir le buntáiste toisc go raibh an táille chíosa faoi bhun an phraghais tagarmhairc (aithris 422).

(508) Cé go bhfuil an táille chíosa dlite dhá uair sa bhliain, féadfar an buntáiste a chainníochtú go bliantúil (féach aithris 421).

([96]) Breithiúnas na Cúirte an 11 Nollaig 2008, C-334/07 P, *An Coimisiún v Freistaat Sachsen*, ECLI:EU:C:2008:709, mír 43; Breithiúnas na Cúirte an 14 Eanáir 1987, C-278/84, *An Ghearmáin v An Coimisiún*, EU:C:1987:2, mír 36 agus Breithiúnas na Cúirte an 20 Meán Fómhair 1988, C-203/86, *An Spáinn v An Chomhairle*, ECLI:EU:C:1988:420, mír 19.

([97]) Féach Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 20 Márta 1997, *Land Rheinland-Pfalz v Alcan Deutschland*, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, mír 25; agus Breithiúnas na Cúirte Breithiúnais an 8 Nollaig 2011, *France Télécom v An Coimisiún*, C-81/10 P, EU:C:2011:811, míreanna 58-60.

([98]) Breithiúnas na Cúirte Ginearálta an 30 Aibreán 2002, *Rialtas Ghiobráltar v Coimisiún na gComhphobal Eorpach*, T-195/01 agus T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, mír 129.

(509) Briseadh an tréimhse theorann an 14 Lúnasa 2004 le gníomhaíocht an Choimisiúin an dáta sin (aithris 497). Dá bhrí sin, ní mór don Eastóin an chabhair a fuair Tartu Agro AS a aisghabháil ón 14 Lúnasa 2004 go dtí an 31 Nollaig 2019 (féach aithrisí 29 agus 240).

(510) Thairis sin, agus na híocaíochtaí buntáisteacha a rinneadh roimh an 1 Eanáir 2011 á gcainníochtú, arb é an dáta a tháinig an Eastóin chun bheith ina ball den limistéar euro, ní mór íocaíochtaí a chomhshó ina luachanna euro agus úsáid á baint as na rátaí comhshó iomchuí, i.e. ráta cuntasaíochta míosúil oifigiúil an Choimisiúin, tráth an idirbhirt ([99]).

(511) Ní mór cainníochtú an bhuntáiste a bheith bunaithe ar an difríocht bhliantúil idir an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa agus an táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír. Ní mór coigeartuithe agus claochluithe dá dtagraítear in aithrisí 390 agus 415 a dhéanamh sula ríomhtar an difríocht.

(512) Tugann an Coimisiún dá aire, ar mhaithe le soiléireacht, a mhéid a bhaineann le maímh Tartu Agro AS, nár cheart na coigeartuithe seo a leanas a dhéanamh:

(a) níl an oibleagáid an cháin talún a íoc le cur leis an táille chíosa a íocadh (roinn 5.2.3.3.2.6.3);

(b) an gealltanas i dtaca le costais chothabhála, i.e. an oibleagáid costais chothabhála bhliantúla a íoc dá dtagraítear in aithris (68)(b) (roinn 5.2.3.3.2.6.4); agus

(c) aon infheistíocht arna déanamh ar chúiseanna seachas an gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí.

(513) I gcás 2004, ní mór an margadhphraghas a bheith bunaithe ar mheastachán thuarascáil Uus Maa (féach aithrisí b) 128, 331, 332 agus 404). Fiú dá leanfadh an Coimisiún cur chuige réasúnta, comhleanúnach agus stuama mar a mhínítear in aithrisí (404) agus (428), ba í EUR 10 in aghaidh an heicteáir táille tagarmhairc an mhargaidh.

(514) In 2004, agus cur chuige réasúnta, comhleanúnach agus stuama fós á leanúint, tá an tagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa le laghdú faoi 20 %, i bhfianaise chruinneas an raoin uasta luachálacha (aithris 410). Is é an buntáiste bliantúil an difríocht idir:

(a) an táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír i gcomhréir le haithris 511; agus

(b) an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa i gcomhréir le haithrisí 513 agus 517.

(515) Léirítear sa tábla seo a leanas (féach Table 21) an buntáiste bliantúil in 2004 i gcomhréir le haithrisí 506 go 518.

Tábla 21

Léiriú ar ríomh an bhuntáiste bhliantúil in 2004

Bliain	An táille chíosa a íocadh	An gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír	Táille tagarmhairc an mhargaidh (EUR/ha) (Uus Maa)	Heicteáir (Talamh incháilithe do CBT)	An tagarmharc don mhargadhph-raghas (EUR/ha) (Tuarascáil Uus Maa)	Difríocht
	A (aithris 85)	B (aithris 99)	C = D * 0,8 * E	D (aithris 87)	E (aithris 331)	F = C – (A+B)
2004	[…]	[…]	23 367,84	2 920,98	10,00	[…]

([99]) Ó bhí mí Feabhra 1999 ann, is é 15,6466 an ráta cuntasaíochta míosúil oifigiúil atá ag an gCoimisiún Eorpaigh don ráta EUR/EEK.

(516) Ó 2005, ní mór an tagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa a bheith bunaithe ar na praghsanna léasa talún réadaithe bunaithe ar shonraí an Bhoird Talún i gcomhréir le haithris 335 mar a léirítear in aithris 110. Cé gur roghnaigh an Coimisiún cur chuige stuama go córasach agus measúnú á dhéanamh aige ar na bearta (féach e.g. aithrisí 346 agus 388), ní mór sonraí an Bhoird Talún a laghdú 10 % chun a áirithiú go meastar nach ngintear buntáiste ach de bhun earráid fhollasach sa phraghas léasa agus é á chur san áireamh go luaitear sa tuairim shaineolach is déanaí, is é sin tuarascáil Domus, gurb é ± 10 % cruinneas a luachála (aithris (b)). Measann an Coimisiún, ós rud é nach bhfuil an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa bunaithe ar phraghas teoiriciúil ach ar phraghsanna ó nós imeachta tairisceana poiblí atá oscailte agus neamhchoinníollach (aithris 314), nach mór glacadh leis an gcorrlach réamhluaite, is é sin táille tagarmhairc an mhargaidh.

(517) Ó 2005, ní mór an tagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa a bheith mar a leanas:

(a) laghdaithe 10 % i ngeall ar na cúiseanna a mhínítear thuas (féach aithris 516); agus

(b) socraithe gach 5 bliana ó bhí 2005 ann do na 5 bliana ina dhiaidh sin, i.e. ní mór an tagarmharc do mhargadhphraghas coigeartaithe bliantúil na dtáillí cíosa a ríomh le haghaidh 2005, 2010, 2015.

(518) Is é an buntáiste bliantúil an difríocht idir:

(a) an táille chíosa bhliantúil a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír i gcomhréir le haithris 511; agus

(b) an tagarmharc do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa i gcomhréir le haithrisí 513 agus 517.

Léirítear sa tábla seo a leanas (féach Table 22) an buntáiste bliantúil idir 2005 agus 2019 i gcomhréir le haithrisí 506 go 518.

Tábla 22

Léiriú ar ríomh an bhuntáiste bhliantúil ó 2005-2019

Bliain	An táille chíosa a íocadh	An gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír	Táille tagarmhairc an mhargaidh (EUR/ha) (An Bord Talún)	Heicteáir (Incháilithe do CBT)	An tagarmharc don mhargadhphraghas (EUR/ha) (An Bord Talún) Socraithe gach 5 bliana	Difríocht
	A (aithris 85)	B (aithris 99)	C = D * 0,9 * E	D (aithris 87)	E (aithris 111)	F = C – (A+B)
2005	[…]	[…]	91 813,23	[…]	34,60	[…]
2006	[…]	[…]	90 673,50	[…]	34,60	[…]
2007	[…]	[…]	90 673,31	[…]	34,60	[…]
2008	[…]	[…]	90 607,62	[…]	34,60	[…]
2009	[…]	[…]	90 596,67	[…]	34,60	[…]
2010	[…]	[…]	95 893,89	[…]	36,58	[…]
2011	[…]	[…]	95 196,37	[…]	36,58	[…]
2012	[…]	[…]	95 557,57	[…]	36,58	[…]
2013	[…]	[…]	95 357,44	[…]	36,58	[…]
2014	[…]	[…]	95 811,94	[…]	36,58	[…]
2015	[…]	[…]	283 772,68	[…]	107,63	[…]
2016	[…]	[…]	283 776,22	[…]	107,63	[…]
2017	[…]	[…]	283 874,02	[…]	107,63	[…]
2018	[…]	[…]	283 489,13	[…]	107,63	[…]
2019	[…]	[…]	282 979,50	[…]	107,63	[…]

(519) Faoi Airteagal 16(2) de Rialachán (AE) 2015/1589, ní mór an t-ús aisghabhála a ríomh ón dáta a cuireadh an chabhair ar fáil don tairbhí go dtí go ndéanfar í a aisghabháil go héifeachtach. Cuirtear an chabhair ar fáil do Tartu Agro AS dhá uair sa bhliain, an 1 Iúil agus an 1 Nollaig gach bliain, toisc go raibh an íocaíocht cíosa dlite na laethanta sin (féach aithris 496).

5.5.4. *An mhodheolaíocht chun an méid aisghabhála a chainníochtú*

(520) Ní mór d'údaráis na hEastóine an méid atá le haisghabháil, mar a léirítear i roinn 5.5.3, a ríomh mar a leanas bunaithe ar an difríocht bhliantúil idir an tagarmharc iomchuí do mhargadhphraghas na dtáillí cíosa agus an táille chíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír:

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

I gcás 2004:

(a) is é MpL_n , i gcomhréir le haithris 322, an meán iomchuí bunaithe ar an meastachán ar an margadhphraghas i dtuarascáil Uus Maa (EUR/ha);

(b) haC_n is é, i gcomhréir le haithris 339, an líon heicteár léasaithe a bhí incháilithe le tacaíocht CBT a fháil in 2004 mar a léirítear in aithris 87;

(c) *a* is é, i gcomhréir le haithris 416 513, fachtóir 0,80 chun cruinneas an raoin uasta luachálacha a mheas;

(d) is é Rp_n an íocaíocht cíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír, lena n-áirítear an gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí a mhaoinigh Tartu Agro AS iarbhír, in 2004, arna coigeartú i gcomhréir le haithrisí 390 agus 415 agus arna léiriú in aithris 99;

Ar deireadh, ba cheart pro rata in aghaidh na míosa a chur i bhfeidhm ós rud é nach féidir, i gcás 2004 agus i ngeall ar an tréimhse rúraidh, an aisghabháil a chur chun feidhme ach ón 14 Lúnasa 2004.

I gcás 2005 go 2019:

(a) is é MpL_n , i gcomhréir le haithris 322, meán iomchuí mhuirir mheánacha úsáideora an Bhoird Talún bunaithe ar an meastachán ar an margadhphraghas (EUR/ha) i ngach contae mar a léirítear in aithris 111 arna socrú gach 5 bliana ó bhí 2005 ann go dtí go gcuirfidh an Eastóin deireadh leis na bearta;

(b) haC_n is é, i gcomhréir le haithris 339, an líon heicteár léasaithe a bhí incháilithe le tacaíocht CBT a fháil i mbliain n ar leith ó bhí 2005 ann mar a léirítear in aithris 87;

(c) *a* is é, i gcomhréir le haithris 513, fachtóir 0,90 chun a áirithiú go meastar nach ngintear buntáiste ach de bhun earráid fhollasach sa phraghas léasa;

(d) is é Rp_n an íocaíocht cíosa a d'íoc Tartu Agro AS iarbhír, lena n-áirítear an gealltanas i dtaca le hinfheistíochtaí a mhaoinigh Tartu Agro AS iarbhír, i mbliain n ar leith, arna coigeartú i gcomhréir le haithrisí 390 agus 415 agus arna léiriú in aithris 99;

6. **CONCLÚID**

(521) Tá na bearta maidir leis an gcás i gceist curtha chun feidhme go neamhdhleathach ag Poblacht na hEastóine (aithris 28) de shárú ar Airteagal 108(3) CFAE (aithris 469).

(522) An chabhair i bhfoirm cíosa ar thalamh talmhaíochta ar tháille chíosa faoi bhun an mhargadhphraghais i bhfabhar Tartu Agro AS, tá sí neamh-chomhoiriúnach leis an margadh inmheánach (aithris 485) agus ní mór í a aisghabháil ón 14 Lúnasa 2004 go dtí an 31 Nollaig 2019 (aithrisí 497 agus 509) mar aon leis an ús aisghabhála (aithris 499).

(523) Ní mór d'údaráis na hEastóine méid beacht na cabhrach atá le haisghabháil ó Tartu Agro AS a chinneadh i gcomhar leis an gCoimisiún faoi chuimsiú an nós imeachta aisghabhála.

TAR ÉIS AN CINNEADH SEO A GHLACADH:

Airteagal 1

An státchabhair atá curtha i bhfeidhm ag Poblacht na hEastóine ó bhí an 14 Lúnasa 2004 ann go dtí an 31 Nollaig 2019 i bhfoirm léasa talún talmhaíochta ar chíos faoi bhun an mhargadhphraghais i bhfabhar Tartu Agro AS, a cuireadh i bhfeidhm go neamhdhleathach de shárú ar Airteagal 108(3) den Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh, níl sí comhoiriúnach leis an margadh inmheánach.

Airteagal 2

Aisghabhfaidh Poblacht na hEastóine an chabhair dá dtagraítear in Airteagal 1 ó Tartu Agro AS.

Airteagal 3

Íocfar ús ar na suimeanna atá le haisghabháil ón dáta a cuireadh ar fáil do Tartu Agro AS iad go dtí go n-aisghabhfar iarbhír iad. Déanfar an t-ús ar an tsuim atá le haisghabháil a ríomh ar bhonn iolraithe i gcomhréir le Caibidil V de Rialachán (CE) Uimh. 794/2004, arna leasú.

Airteagal 4

Beidh aisghabháil na cabhrach arna deonú faoin mbeart dá dtagraítear in Airteagal 1 láithreach agus éifeachtach.

Airteagal 5

Áiritheoidh Poblacht na hEastóine go gcuirfear an Cinneadh seo chun feidhme laistigh de 4 mhí tar éis fógra a fháil faoin gCinneadh seo.

Airteagal 6

Laistigh de 2 mhí tar éis fógra a fháil faoin gCinneadh seo, cuirfidh Poblacht na hEastóine an fhaisnéis seo a leanas isteach:

(a) an méid iomlán (ús príomha agus gnóthúcháin) atá le haisghabháil ón tairbhí;

(b) cur síos mionsonraithe ar na bearta a rinneadh cheana féin agus atá beartaithe chun an Cinneadh seo a chomhlíonadh; agus

(c) doiciméid lena léirítear gur ordaíodh don tairbhí an chabhair a aisíoc.

Airteagal 7

Coimeádfaidh Poblacht na hEastóine an Coimisiún ar an eolas faoi dhul chun cinn na mbeart náisiúnta arna nglacadh chun an Cinneadh seo a chur chun feidhme go dtí go mbeidh aisghabháil na cabhrach dá dtagraítear in Airteagal 1 tugtha chun críche. Cuirfidh sí isteach láithreach, ar iarraidh shimplí ón gCoimisiún, faisnéis maidir leis na bearta a rinneadh cheana féin agus atá beartaithe chun an Cinneadh seo a chomhlíonadh. Soláthróidh sí faisnéis mhionsonraithe freisin maidir leis na méideanna cabhrach agus úis ghnóthaithe a gnóthaíodh ón tairbhí cheana.

Airteagal 8

Dírítear an Cinneadh seo chuig Poblacht na hEastóine.

Féadfaidh an Coimisiún na méideanna cabhrach agus úis ghnóthaithe arna ngnóthú agus an Cinneadh seo á chur i bhfeidhm a fhoilsiú, gan dochar d'Airteagal 30 de Rialachán (AE) 2015/1589 ón gComhairle.

Má tá faisnéis rúnda sa Chinneadh nár cheart a fhoilsiú, cuir an Coimisiún ar an eolas faoi sin laistigh de 15 lá oibre ón dáta a fhaightear í. Mura bhfaigheann an Coimisiún iarraidh réasúnaithe faoin sprioc-am sin, meastar go gcomhaontaíonn tú le foilsiú théacs iomlán an chinnidh. Ba cheart d'iarraidh lena sonrófar an fhaisnéis ábhartha a sheoladh go leictreonach chuig an seoladh seo a leanas:

an Coimisiún Eorpach
Ard-Stiúrthóireacht um Iomaíocht
Greffe Státchabhrach
B-1049 An Bhruiséil
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Arna dhéanamh sa Bhruiséil, an 25 Samhain 2024.

Thar ceann an Choimisiúin
Margrethe VESTAGER
Leas-Uachtarán Feidhmiúcháin