

ΟΙ ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 2001 ΜΕΧΡΙ (Αρ. 2)
ΤΟΥ 2007

(Νόμοι 30(Ι) και 122(Ι) του 2001, 139(Ι) του 2002, 10(Ι) και 80(Ι) του 2003, 144(Ι) του 2004, 117(Ι) του 2005, 9(Ι) και 82(Ι) του 2007)

Εμπεριστατωμένη Γνώμη δυνάμει του άρθρου 15

Ο Έφορος Ελέγχου Κρατικών Ενισχύσεων (εφεξής καλούμενος ως ο «Έφορος»), ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται δυνάμει του άρθρου 15 των περί Ελέγχου των Κρατικών Ενισχύσεων Νόμων του 2001 μέχρι (Αρ. 2) του 2007, (εφεξής καλουμένων ως ο «Νόμος»), εκδίδει την ακόλουθη εμπεριστατωμένη γνώμη.

Τίτλος: Ενοίκιο Κτηνοτροφικών Περιοχών.

1. Ιστορικό

Σύμφωνα με το Σημείο 4 του Κεφαλαίου 4 του Παραρτήματος IV της Πράξης Προσχώρησης της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση¹ τα καθεστώτα ενισχύσεων/ατομικές ενισχύσεις για δραστηριότητες που συνδέονται με την παραγωγή, μεταποίηση και εμπορία γεωργικών προϊόντων, τα οποία είχαν τεθεί σε εφαρμογή πριν από την προσχώρηση της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση και θα συνεχίζονταν και μετά την ένταξη, κοινοποιήθηκαν από την Κυπριακή Δημοκρατία στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή (εφεξής η «Επιτροπή») τον Αύγουστο του 2004 και θεωρούνταν ως «υφιστάμενες ενισχύσεις» από την 01/05/04 μέχρι και τις 30/04/07. Εφόσον απαιτείτο, τα νέα κράτη μέλη έπρεπε να τροποποιήσουν τα εν λόγω μέτρα ενισχύσεων ούτως ώστε να καταστούν συμβατά με τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής το αργότερο μέχρι τις 30/04/07. Όπως προνοείται στο εν λόγω Σημείο της Πράξης Προσχώρησης, μετά την ημερομηνία αυτή κάθε ενίσχυση που διαπιστώνεται ότι είναι ασυμβίβαστη με τις εν λόγω κατευθυντήριες γραμμές θεωρείται ως νέα ενίσχυση.

Στα πλαίσια της προαναφερθείσας διαδικασίας κοινοποιήθηκε στην Επιτροπή και θεωρήθηκε ως υφιστάμενη ενίσχυση μέχρι τις 30/04/2007 το Μέτρο με τίτλο «Ενοίκιο Κτηνοτροφικών Περιοχών» (εφεξής «το Μέτρο») το οποίο προνοεί την ίδρυση κτηνοτροφικών περιοχών και την ενοικίαση των οικοπέδων στους κτηνοτρόφους με επιδοτημένο ενοίκιο. Το Τμήμα Γεωργίας στα πλαίσια εφαρμογής της χωροταξικής νομοθεσίας προβαίνει στην υπογραφή συμβάσεων μίσθωσης κτηνοτροφικών οικοπέδων σε κτηνοτροφικές περιοχές που δημιουργήθηκαν είτε σε κρατική γη που παραχωρήθηκε στο Τμήμα Γεωργίας μετά από απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, είτε σε ιδιωτική γη που απαλλοτριώθηκε. Όσον αφορά τη διαχείριση των κτηνοτροφικών περιοχών που δημιουργήθηκαν σε τουρκοκυπριακή γη για στέγαση κυρίως εκτοπισθέντων κτηνοτρόφων, αρμόδιο είναι το Υπουργείο Εσωτερικών.

Ο περί Ίδρυσης Κτηνοτροφικών Συνδέσμων και Εγκατάστασης Κτηνοτροφικών Περιοχών Νόμος του 1994 αποτελεί την πρώτη νομοθετική ρύθμιση για την ίδρυση κτηνοτροφικών περιοχών. Το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφασή του με αριθμό 49.686 και ημερομηνία 19 Μαΐου 1999 καθόρισε ετήσιο ενοίκιο ύψους £25/δεκάριο για τις υφιστάμενες κτηνοτροφικές περιοχές και £32/δεκάριο για τις νέες κτηνοτροφικές περιοχές, δηλαδή όσες

¹ Πράξη περί των όρων προσχώρησης της Τσεχικής Δημοκρατίας, της Δημοκρατίας της Εσθονίας, της Κυπριακής Δημοκρατίας, της Δημοκρατίας της Λετονίας, της Δημοκρατίας της Λιθουανίας, της Δημοκρατίας της Ουγγαρίας, της Δημοκρατίας της Μάλτας, της Δημοκρατίας της Πολωνίας, της Δημοκρατίας της Σλοβενίας, και της Σλοβάκικης Δημοκρατίας, και των προσαρμογών των Συνθηκών επί των οποίων βασίζεται η Ευρωπαϊκή Ένωση (Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης L 236 23.09.2003, σ. 955).

δημιουργήθηκαν μετά το 1999. Οι περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση μέσα σε Κτηνοτροφικές Περιοχές) Κανονισμοί (Κ.Δ.Π. 171/2006) (εφεξής «οι Κανονισμοί 171/2006») καθόρισαν σύνθετο ενοίκιο το οποίο αποτελείται από το ετήσιο μίσθωμα για την αξία της γης (πάγιο ενοίκιο) και από την ετήσια συνεισφορά εκάστου μισθωτή στην ανάκτηση του συνολικού κόστους δημιουργίας της συγκεκριμένης κτηνοτροφικής περιοχής (πρόσθετο ενοίκιο). Το αρχικό ετήσιο πάγιο μίσθωμα καθώς και η αναθεώρησή του θα καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των Κανονισμών 18 και 19 των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμών, όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, δηλαδή με βάση τα συγκριτικά ενοίκια στην περιοχή για γεωργικούς σκοπούς (Κ.Δ.Π. 333/2005). Σύμφωνα με τους Κανονισμούς 171/2006 το ύψος του καταβλητέου ετήσιου πρόσθετου μισθώματος θα καθοριστεί με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου κατά τρόπο που να συνάδει με το εκάστοτε ισχύον κοινοτικό δίκαιο για τις κρατικές ενισχύσεις.

Νοείται ότι ο καθορισμός του ενοικίου σύμφωνα με τους Κανονισμούς 171/2006 δε θα συνιστά κρατική ενίσχυση υπό την προϋπόθεση ότι το ύψος του πρόσθετου ενοικίου, όπως θα καθοριστεί με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, θα ανακτά ολόκληρο το πραγματικό κόστος δημιουργίας της συγκεκριμένης κτηνοτροφικής περιοχής.

2. Αξιολόγηση

Το Άρθρο 87, παράγραφος 1, της Συνθήκης για την Ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας (εφεξής η «Συνθήκη ΕΚ») αναφέρει ότι οι ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη μέλη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό δια της ευνοϊκής μεταχείρισεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την κοινή αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές, εκτός αν η Συνθήκη ΕΚ ορίζει άλλως.

Οι δικαιούχοι του Μέτρου, δηλαδή οι κτηνοτρόφοι που ενοικιάζουν γη σε κτηνοτροφικές περιοχές, αποτελούν επιχειρήσεις του τομέα της πρωτογενούς παραγωγής γεωργικών προϊόντων. Στο κοινοτικό κεκτημένο των κρατικών ενισχύσεων λόγω της ύπαρξης της κοινής γεωργικής πολιτικής, της πολιτικής για την αγροτική ανάπτυξη της Κοινότητας αλλά και των κανονισμών για την κοινή οργάνωση των αγορών και δεδομένου ότι η αγορά γεωργικών προϊόντων χαρακτηρίζεται από εντονότερες ενδοκοινοτικές συναλλαγές, κάθε ενίσχυση στο γεωργικό τομέα, οσοδήποτε μικρή, πρέπει να θεωρείται ότι έχει τη δυνατότητα να επηρεάσει τις τιμές των προϊόντων και ως εκ τούτου να απειλήσει με νόθευση του ανταγωνισμού και να επηρεάσει τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών.

Σύμφωνα με την Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων – οικοπέδων και κτηρίων από δημόσιες αρχές², η οποία εφαρμόζεται κατ' αναλογία και στις περιπτώσεις ενοικιάσεων, εκμίσθωση κρατικής γης σε τιμή χαμηλότερη από το αγοραίο ενοίκιο αποτελεί κρατική ενίσχυση και μάλιστα λειτουργικής μορφής η οποία είναι ασύμβατη με τους κανόνες των κρατικών ενισχύσεων.

Σημειώνεται, ωστόσο, ότι εάν μια ενίσχυση παραχωρήθηκε με νομικά δεσμευτικό τρόπο πριν από την ημερομηνία κατά την οποία άρχισε να εφαρμόζεται το κοινοτικό δίκαιο για τις κρατικές ενισχύσεις στην Κύπρο, αυτή μπορεί να συνεχίσει μέχρι τη λήξη της, ανεξάρτητα εάν εκτείνεται σε βάθος χρόνου. Ενδεικτικά η Επιτροπή έχει επεξηγήσει ότι «it is the legal commitment of the state that is synonymous with the granting of the aid and not mere

² ΕΕ C 209 της 10.07.1997, σ. 3.

payment thereof. Any payment, current or future, under a legal commitment is an act of simple implementation and cannot be construed to be new or additional aid»³. Εξάλλου σε άλλη Απόφασή⁴ της η Επιτροπή παρατηρεί ότι «πρέπει να υπάρχει ανεπιφύλακτη και νομικά δεσμευτική υπόσχεση χορήγησης της εξεταζόμενης ενίσχυσης για να θεωρηθεί ότι υφίσταται ενίσχυση». Είναι σαφές ότι τη στιγμή σύναψης μιας σύμβασης για την ενοικίαση ακίνητης ιδιοκτησίας, το κράτος υπόσχεται με νομικά δεσμευτικό τρόπο να εφαρμόσει τους όρους της σύμβασης, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση να παραχωρήσει την κρατική γη η οποία αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης με βάση καθορισμένο ενοίκιο για συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Κατά συνέπεια, όλες οι συμβάσεις μίσθωσης γης που έχουν υπογραφεί πριν από τις 30/04/2007 μπορούν να συνεχίσουν μέχρι τη λήξη τους έστω και αν αυτές προνοούν την καταβολή ενοικίου χαμηλότερου από το αγοραίο ή ακόμα και ονομαστικού ενοικίου. Επισημαίνεται, όμως, ότι η ανανέωση υφιστάμενων συμβάσεων που απαιτούν τη συναίνεση του κράτους, έστω και με τους ίδιους όρους, συνιστά νέα ενίσχυση και συνεπώς θα πρέπει στις περιπτώσεις αυτές να επιβάλλεται το αγοραίο ενοίκιο. Η μόνη δυνατότητα παραχώρησης έκπτωσης από το αγοραίο ενοίκιο προσφέρεται από την αξιοποίηση του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1535/2007 της Επιτροπής της 20^{ης} Δεκεμβρίου 2007 για την εφαρμογή των Άρθρων 87 και 88 της Συνθήκης ΕΚ στις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας («de minimis») στον τομέα της παραγωγής γεωργικών προϊόντων⁵ (μέχρι 7.500 ευρώ ανά κτηνοτρόφο ανά τριετία).

Ορισμένες συμβάσεις προνοούν την παράταση της διάρκειάς τους κατά τρόπο αυτόματο κατ' εκλογή του δικαιούχου. Όσον αφορά το κατά πόσο η αυτόματη ανανέωση αποτελεί «νέα ενίσχυση», αυτό παραμένει σε εκκρεμότητα στο πλαίσιο διερεύνησης άλλης υπόθεσης για την οποία η Επιτροπή δεν έχει επανέλθει ακόμα. Επειδή το θέμα αυτό δεν αποτελεί ζήτημα το οποίο εμπίπτει σε κάποιο Απαλλακτικό Κανονισμό στο πλαίσιο του οποίου ο Έφορος έχει την αρμοδιότητα να αποφασίζει τελεσίδικα αλλά και λόγω του ότι δεν υπάρχει νομολογία ή οποιαδήποτε απόφαση ή επίσημη ενημέρωση/καθοδήγηση από την Επιτροπή, ο Έφορος δεν είναι σε θέση να αποφασίσει οριστικά και αμετάκλητα για το θέμα αυτό. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι από ανεπίσημα ερωτήματα που είχαν υποβληθεί στο παρελθόν προς την Επιτροπή οι ενδείξεις είναι ότι η Επιτροπή τείνει στο να κρίνει την παράταση μιας σύμβασης ως μεταβολή υφιστάμενης ενίσχυσης ανεξάρτητα από τις ιδιαιτερότητες της σύμβασης αυτής γεγονός που την καθιστά «νέα ενίσχυση». Ο μόνος τρόπος για λήψη τελεσίδικης και δεσμευτικής απάντησης για το ζήτημα αυτό είναι η κοινοποίηση των συμβάσεων αυτών στην Επιτροπή με αίτημα να τις αξιολογήσει με βάση τις συγκεκριμένες διατάξεις ανανέωσης ώστε να αποφασίσει οριστικά για το κατά πόσο η ανανέωση των συγκεκριμένων συμβάσεων σύμφωνα με τις ειδικές πρόνοιες που τις διέπουν σχετικά με τον τρόπο ανανέωσης θα αποτελέσει «νέα ενίσχυση». Εάν τελικά η αυτόματη ανανέωση των συμβάσεων αποτελεί νέα κρατική ενίσχυση, τότε θα πρέπει να επιβληθεί το αγοραίο ενοίκιο σε όσες συμβάσεις ανανεώθηκαν ή θα ανανεωθούν μετά τις 30/04/2007. Σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή εάν κριθεί ότι η αυτόματη ανανέωση δε δημιουργεί νέα κρατική ενίσχυση, οι εν λόγω συμβάσεις μπορούν να συνεχίσουν ως έχουν μέχρι την οριστική λήξη τους.

³ Διορθωτικό στην κρατική ενίσχυση — Τσεχική Δημοκρατία — Κρατική ενίσχυση C 27/04 (ex CZ 49/03) — Agrobanka Praha a.s./GE Capital Bank, a.s. — Πρόσκληση για υποβολή παρατηρήσεων σύμφωνα με το άρθρο 88 παράγραφος 2 της συνθήκης ΕΚ (ΕΕ C 292 της 30.11.2004).

⁴ 2007/258/ΕΚ: Απόφαση της Επιτροπής, της 20ής Δεκεμβρίου 2006, για το μέτρο C 24/2004 (πρώην NN 35/2004) που εφάρμοσε η Σουηδία για την εισαγωγή ψηφιακής επίγεια τηλεόρασης.

⁵ ΕΕ L 337 της 21.12.2007, σ. 35.

Ο Έφορος, αφού μελέτησε τις διάφορες κατηγορίες συμβάσεων μίσθωσης στις κτηνοτροφικές περιοχές (περιλαμβανομένων και των συμβάσεων για μισθώσεις οικοπέδων σε κτηνοτροφικές περιοχές που ανεγέρθηκαν σε τουρκοκυπριακή γη) οι οποίες του κοινοποιήθηκαν από το Τμήμα Γεωργίας στις 25 Ιανουαρίου 2007, και λαμβάνοντας υπόψη το πιο πάνω πλαίσιο, με την επιστολή του με αριθμό φακέλου Ε.Ε.Κ.Ε. 25.02.001.09.02 και ημερομηνία 26 Φεβρουαρίου 2007 προς το Διευθυντή του Τμήματος Γεωργίας, με ταυτόχρονη κοινοποίηση στο Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, υπέδειξε τον τρόπο χειρισμού των υφιστάμενων συμβάσεων, για την κάθε κατηγορία ξεχωριστά, ούτως ώστε από 30/04/2007 να μην παραχωρούνται παράνομες κρατικές ενισχύσεις.

Το Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος υπέβαλε πρόταση προς το Υπουργικό Συμβούλιο στις 06/06/2007 με αριθμό 704/2007 σύμφωνα με τους Κανονισμούς 171/2006 η οποία όμως τελικά αποσύρθηκε.

Ο Έφορος με επιστολή του προς το Διευθυντή του Τμήματος Γεωργίας, με κοινοποίηση στο Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, με αριθμό φακέλου Ε.Ε.Κ.Ε. 25.02.001.09.02 και Ε.Ε.Κ.Ε 25.06.001.587 ημερομηνίας 20 Αυγούστου 2007 επανέλαβε τα ακόλουθα σε σχέση με τον τρόπο χειρισμού των διάφορων συμβάσεων:

- i. Η ανανέωση / παράταση μιας σύμβασης μίσθωσης που απαιτεί τη συγκατάθεση του κράτους συνιστά νέο μέτρο και θα πρέπει να επιβάλλεται το αγοραίο ενοίκιο.
- ii. Όπου προνοείται από μια υφιστάμενη σύμβαση μίσθωσης ότι το κράτος δύναται να αξιώνει αύξηση του ενοικίου κατά τακτά χρονικά διαστήματα με βάση την αύξηση του τιμαριθμικού δείκτη, αυτή θα πρέπει να επιβάλλεται υποχρεωτικά, σε διαφορετική περίπτωση παραχωρείται νέα, παράνομη ενίσχυση με τη συγκατάθεση του κράτους.
- iii. Για τις συμβάσεις μίσθωσης (σε τουρκοκυπριακές περιουσίες) που προβλέπουν ότι ανανεώνονται από χρόνο σε χρόνο και ότι ο εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα να αναθεωρεί το ενοίκιο οποτεδήποτε αφού ειδοποιήσει γραπτώς το μισθωτή ή ότι ο εκμισθωτής δύναται να τερματίσει την εκμίσθωση πριν από τη λήξη της κατόπιν προειδοποίησης ενός μήνα, θα πρέπει να επιβληθεί το αγοραίο ενοίκιο από την 01.05.2007, το οποίο θα αναθεωρείται ανά πενταετία με βάση νέα εκτίμηση της αγοραίας αξίας της γης. Με τον τρόπο αυτό θα παύσει να χορηγείται οποιαδήποτε παράνομη ενίσχυση.

Στη συνέχεια ο Έφορος με την επιστολή του με αριθμό φακέλου Ε.Ε.Κ.Ε. 25.02.001.09.02 και Ε.Ε.Κ.Ε 25.06.001.587 και ημερομηνία 10 Οκτωβρίου 2007 προς το Διευθυντή του Τμήματος Γεωργίας ζήτησε ενημέρωση για τη ρύθμιση του θέματος σύμφωνα με τις υποδείξεις του ούτως ώστε να αποφευχθεί η πιθανότητα κήρυξης κρατικών ενισχύσεων που έχουν χορηγηθεί ή συνεχίζουν να χορηγούνται στην Κυπριακή Δημοκρατία ως παράνομων.

Ο Διευθυντής του Τμήματος Γεωργίας με επιστολή του με αριθμό φακέλου 330/92 και ημερομηνία 25 Οκτωβρίου 2007 πληροφόρησε τον Έφορο ότι «Λόγω των αυξημένων αναγκών που παρουσιάζονται για εκμίσθωση νέων κτηνοτροφικών οικοπέδων, το Τμήμα Γεωργίας, μετά την 30/04/2007, εξακολουθεί να εκμισθώνει στους κτηνοτρόφους

κτηνοτροφικά οικοπέδα με βάση το υφιστάμενο ύψος ενοικίου που καθορίστηκε με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 49.686, ημερ. 19/05/1999» (έμφαση δική μου). Στις νέες συμβάσεις τις οποίες συνήψε το Τμήμα συμπεριλαμβάνεται η υποσημείωση ότι «Το ύψος του ενοικίου θα τροποποιηθεί αμέσως μόλις καθορισθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο το νέο ύψος ενοικίου και θα έχει αναδρομική ισχύ». Στο μεταξύ στις 29 Αυγούστου 2007 το Τμήμα Γεωργίας ζήτησε γνωμάτευση από τη Νομική Υπηρεσία κατά πόσο η προαναφερθείσα υποσημείωση είναι νομότυπη και εάν η υπογραφή νέων συμβάσεων δε θεωρείται ως παράνομη κρατική ενίσχυση. Η γνωμάτευση της Νομικής Υπηρεσίας για το θέμα με αριθμό φακέλου Γ.Ε. 11(Α)/1944/30 και ημερομηνία 27 Δεκεμβρίου 2007 επιβεβαίωσε ότι η σύναψη οποιασδήποτε νέας σύμβασης ή /και ανανέωση οποιασδήποτε υφιστάμενης σύμβασης μετά τις 30/04/2007 για την ενοικίαση οικοπέδων στις υφιστάμενες ή/και νέες κτηνοτροφικές περιοχές έναντι ενοικίου που είναι χαμηλότερο από το αγοραίο συνιστά χορήγηση παράνομης κρατικής ενίσχυσης. Επίσης καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η παρανομία αυτή δεν αναιρείται από την ενσωμάτωση της προαναφερθείσας πρόνοιας στις νέες συμβάσεις και επιβεβαιώνει το δικαίωμα του Εφόρου να επιβάλει μέτρα ανάκτησης της παράνομα χορηγηθείσας ενίσχυσης οποιαδήποτε στιγμή μέχρις ότου πράγματι αναθεωρηθεί το ενοίκιο έτσι ώστε να συνάδει με το αγοραίο. Τέλος επιβεβαιώνει το γεγονός ότι μοναδική διέξοδος για την ενοικίαση κρατικής γης σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραία ήταν η παραχώρηση έκπτωσης από το αγοραίο ενοίκιο κατ' εφαρμογή του κανόνα de minimis. Ενόψει της γνωμάτευσης της Νομικής Υπηρεσίας, ο Διευθυντής του Τμήματος Γεωργίας με επιστολή του με αριθμό φακέλου 330/92 και ημερομηνία 29 Ιανουαρίου 2008 πληροφόρησε τον Έφορο ότι το Τμήμα δεν προτίθεται να προβεί στη σύναψη νέων συμβάσεων μίσθωσης μέχρι να καθοριστεί από το Υπουργικό Συμβούλιο το νέο ύψος ενοικίου των κτηνοτροφικών οικοπέδων.

Από τα περιστατικά της υπόθεσης των συμβάσεων μίσθωσης στις κτηνοτροφικές περιοχές συνάγεται ότι οι αρμόδιες κρατικές αρχές, δηλαδή το Τμήμα Γεωργίας και το Υπουργείο Εσωτερικών, από 01/05/2007 παραχωρούν παράνομες κρατικές ενισχύσεις υπό τη μορφή επιδότησης ενοικίου στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- i. Στους κτηνοτρόφους με τους οποίους οι συμβάσεις μίσθωσης οικοπέδων σε κτηνοτροφικές περιοχές έχουν υπογραφεί πριν από τις 30/04/2007 και ανανεώθηκαν ή παρατάθηκαν οι οποίες προνοούσαν ότι η ανανέωση ή παράταση προϋπόθετε τη συναίνεση του κράτους ή επαφίετο αποκλειστικά στο κράτος. Σε αυτήν την περίπτωση θα έπρεπε να είχε επιβληθεί το αγοραίο ενοίκιο ή, όπως έχει αναφερθεί ανωτέρω, να αξιοποιηθεί ο κανόνας de minimis. Η ανανέωση ή παράταση της σύμβασης είναι παράνομη καθότι παραχωρήθηκε ασύμβατη κρατική ενίσχυση ίση με τη σωρευτική διαφορά του αγοραίου ενοικίου με το ενοίκιο που καθορίζει η σύμβαση, για τη διάρκεια της ανανέωσης ή παράτασης της σύμβασης.
- ii. Στους κτηνοτρόφους οι οποίοι υπέγραψαν συμβάσεις πριν από τις 30/04/2007 και οι οποίες παρέχουν το δικαίωμα και στους δύο συμβαλλομένους να αξιώνουν αναθεώρηση του ύψους του σχετικού μισθώματος ανά καθορισμένα χρονικά διαστήματα, με βάση την αυξομείωση του τιμαριθμικού δείκτη, όμως μετά τις 30/04/2007 η Αρμόδια Αρχή δεν αξίωσε την αναθεώρηση. Σε αυτήν την περίπτωση παρέχει, με τη συγκατάνευσή της, νέα κρατική ενίσχυση η οποία ισοδυναμεί με τη σωρευτική αύξηση του τιμαριθμικού δείκτη που δε διεκδικήθηκε για την καθορισμένη χρονική περίοδο, που ορίζει η σύμβαση.

- iii. Στους κτηνοτρόφους με τους οποίους οι συμβάσεις παρέχουν στον εκμισθωτή (στη συγκεκριμένη περίπτωση στο Υπουργείο Εσωτερικών) δικαίωμα να διακόψει ανά πάσα στιγμή τη σύμβαση ή/και να αυξήσει το καταβαλλόμενο ενοίκιο. Στις περιπτώσεις αυτές από την 01/05/2007 παρέχεται παράνομη κρατική ενίσχυση ίση με τη διαφορά του αγοραίου ενοικίου, όπως αυτό θα εκτιμηθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, και του καταβληθέντος, όπως αυτό ορίζεται στην σύμβαση.
- iv. Στους κτηνοτρόφους των οποίων οι συμβάσεις για μίσθωση οικοπέδων σε κτηνοτροφικές περιοχές που δημιουργήθηκαν σε τουρκοκυπριακή γη έληξαν και συνεχίζουν να δραστηριοποιούνται σε αυτά χωρίς όμως να έχουν υπογραφεί νέες συμβάσεις. Στους κτηνοτρόφους αυτούς παρέχεται παράνομη κρατική ενίσχυση ίση με το αγοραίο ενοίκιο που έπρεπε να είχε επιβληθεί από 01/05/2007.
- v. Στους κτηνοτρόφους με τους οποίους υπογράφηκαν νέες συμβάσεις μετά τις 30/04/2007 με ενοίκιο χαμηλότερο του αγοραίου. Η παράνομη κρατική ενίσχυση που τους παραχωρήθηκε είναι ίση με τη σωρευτική διαφορά του αγοραίου ενοικίου, όπως αυτό θα εκτιμηθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, από το ενοίκιο που προβλέπει η σύμβαση μίσθωσης, για τη διάρκεια της σύμβασης.

3. Εμπειριστατωμένη γνώμη

Το Τμήμα Γεωργίας και το Υπουργείο Εσωτερικών με την εφαρμογή του Μέτρου «Ενοίκιο Κτηνοτροφικών Περιοχών» μετά τις 30/04/2007 ενεργούν αντίθετα με τις διατάξεις του Νόμου καθότι με βάση το Σημείο 4 του Κεφαλαίου 4 του Παραρτήματος IV της Πράξης Προσχώρησης της Κύπρου στην ΕΕ αυτό έπρεπε να τερματιστεί καθότι δεν ήταν συμβατό με τους κανόνες των κρατικών ενισχύσεων. Παράλληλα ο χειρισμός των υφιστάμενων συμβάσεων, δηλαδή αυτών που υπογράφηκαν μέχρι 30/04/2007, ήταν αντίθετος με τις υποδείξεις του Εφόρου και είχε ως αποτέλεσμα την παραχώρηση παράνομων κρατικών ενισχύσεων.

Κατά συνέπεια, οι Αρμόδιες Αρχές δηλαδή το Τμήμα Γεωργίας και το Υπουργείο Εσωτερικών:

- α) με την παράλειψή τους να συμμορφωθούν με τις οδηγίες του Εφόρου ούτως ώστε μετά τις 30/04/2007 το Μέτρο «Ενοίκιο Κτηνοτροφικών Περιοχών» να μη συνιστά κρατική ενίσχυση
- β) με την ανανέωση / παράταση των συμβάσεων μετά τις 30/04/2007 χωρίς την επιβολή του αγοραίου ενοικίου και
- γ) με την παράλειψή τους να αξιώσουν τη μέγιστη δυνατή αύξηση του ενοικίου που επιτρέπουν οι όροι της σύμβασης, μετά τις 30/04/2007,

χορηγούν κρατικές ενισχύσεις υπό τη μορφή επιδοτημένου ενοικίου για τις οποίες δεν έχουν λάβει έγκριση από τον Έφορο σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου.

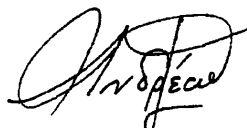
Ως εκ τούτου ο Έφορος εκδίδει την παρούσα εμπειριστατωμένη γνώμη δυνάμει του άρθρου 15 του Νόμου και καθορίζει ότι η συνέχιση της εφαρμογής του Μέρους «Ενοίκιο Κτηνοτροφικών Περιοχών» μετά τις 30/04/2007 συνιστά παράβαση του Νόμου η οποία πρέπει να αρθεί με:

- i) την άμεση επιβολή του αγοραίου ενοικίου, σύμφωνα με τους Κανονισμούς 171/2006 αναδρομικά από 01/05/2007 σε όσους κτηνοτρόφους υπέγραψαν συμβάσεις με τις Αρμόδιες Αρχές για ενοίκιαση οικοπέδων σε κτηνοτροφικές περιοχές μετά τις 30/04/2007.
- ii) την άμεση επιβολή του αγοραίου ενοικίου, σύμφωνα με τους Κανονισμούς 171/2006, αναδρομικά από 01/05/2007, σε όσες συμβάσεις ανανεώθηκαν / παρατάθηκαν μετά τις 30/04/2007 (με την επιφύλαξη των περιπτώσεων όπου η σύμβαση προβλέπει αυτόματη ανανέωση).
- iii) την άμεση αξίωση, αναδρομικά από 01/05/2007, της αύξησης του ενοικίου σύμφωνα με τον τιμαριθμικό δείκτη για όλες τις συμβάσεις που υπογράφηκαν πριν από τις 30/04/2007 και παρέχουν τέτοιο δικαίωμα στα συμβαλλόμενα μέρη.
- iv) την άμεση επιβολή του αγοραίου ενοικίου, σύμφωνα με τους Κανονισμούς 171/2006, αναδρομικά, από 01/05/2007, σε όσους κτηνοτρόφους συνήψαν συμβάσεις που παρέχουν στον εκμισθωτή δικαίωμα να διακόψει ανά πάσα στιγμή τη σύμβαση ή/και να αυξήσει το καταβαλλόμενο ενοίκιο.
- v) την άμεση υπογραφή νέων συμβάσεων με όσους κτηνοτρόφους συνεχίζουν να δραστηριοποιούνται σε κτηνοτροφικές περιοχές που δημιουργήθηκαν σε τουρκοκυπριακή γη μετά τη λήξη της σύμβασής τους οι οποίες να επιβάλλουν το αγοραίο ενοίκιο από 01/05/2007 με αναθεώρηση ανά πενταετία με βάση την αγοραία αξία της γης όπως θα υπολογιστεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Τονίζεται εκ νέου ότι, όπου απαιτείται, η διαφορά του αγοραίου από το καταβαλλόμενο ενοίκιο θα μπορούσε να παραχωρείται από το Κράτος ως ενίσχυση ή σπονός σημασίας για δεδομένη περίοδο σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1535/2007.

Ο Έφορος καθορίζει ότι τα αναγκαία αυτά μέτρα θα πρέπει να ληφθούν εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία παραλαβής της παρούσας.

Η παρούσα εμπειριστατωμένη γνώμη απευθύνεται στο Τμήμα Γεωργίας του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος και στο Υπουργείο Εσωτερικών.



(Χρίστος Ανδρέου)

Έφορος Ελέγχου Κρατικών Ενισχύσεων

Λευκωσία 11 Αυγούστου 2008
Ε.Ε.Κ.Ε. 25.06.001.587 Εμπ.Γν. 2
Ε.Ε.Κ.Ε. 25.02.001.09.02
Ε.Ε.Κ.Ε. 25.06.005