

ΑΡ 3664

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 154

«Μακροχρόνια Συμφωνία Υπεκμίσθωσης Κρατικής Δασικής Γης στις Πάνω Πλάτρες (Τρόδος) - Λαϊκή Τράπεζα Κύπρου Λτδ. η οποία ήταν εκμισθωμένη στην Τράπεζα Grindlays P.L.C». Η χορήγηση του εν λόγω μέτρου είχε αρχίσει κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου και πρόκειται να συνεχιστεί για διάστημα μεγαλύτερο των δύο χρόνων. Ως εκ τούτου, στην περίπτωση που τούτο συνιστά δημόσια ενίσχυση θα έπρεπε, σύμφωνα με το άρθρο 21(1) του Νόμου, να κοινοποιηθεί με πλήρεις λεπτομέρειες στον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων μέχρι τις 30.10.2001.

2. Περιγραφή του κοινοποιηθέντος μέτρου:

- (α) Αρμόδια Αρχή υπεύθυνη για την εφαρμογή του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το Τμήμα Δασών·
- (β) ο στόχος του κοινοποιηθέντος μέτρου ήταν η υπεκμίσθωση κρατικής δασικής γης σε υποκατάστημα της Λαϊκής Τράπεζας Κύπρου Λτδ. για καλύτερη εξυπηρέτηση των κατοίκων των χωριών της περιφέρειας.

Στις 26.11.1979 το Τμήμα Δασών εκμίσθωσε στην Τράπεζα Grindlays P.L.C. τεμάχιο δασικής γης στο Τρόδος έκτασης 697 τετραγωνικών μέτρων (2 προσαθιών και 300 τετραγωνικών ποδών περίπου) και τα υπάρχοντα σε αυτή κτίρια. Το τεμάχιο αυτό καθώς και η κατοικία είχαν αρχικά εκμισθωθεί με Συμφωνία ημερομηνίας 7.1.1938 στην «Οθωμανική Τράπεζα», η οποία παρέδωσε το υπό ενοικίαση κτήμα στην Κυβέρνηση στις 25 Φεβρουαρίου, 1970.

Η διάρκεια της Σύμβασης της 26ης Νοεμβρίου, 1979 ήταν πενταετής (από 7.1.1980 μέχρι τις 6.1.1985) και έκτοτε ανανεωνόταν αυτόματα κάθε χρόνο. Επειδή η Τράπεζα Grindlays P.L.C. εξαγοράστηκε από τη Λαϊκή Τράπεζα Κύπρου Λτδ., όλα τα δικαιώματα της Τράπεζας Grindlays P.L.C. που απορρέουν από την πιο αναφερόμενη σύμβαση εκχωρήθηκαν στη Λαϊκή Τράπεζα Κύπρου Λτδ. σύμφωνα με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αριθμό 29.799 και ημερομηνία 11.2.1988. Η τελευταία ετήσια ανανέωση της εν λόγω Σύμβασης ίσχυε μέχρι 6.1.1996. Η συμφωνία υπεκμίσθωσης δασικής γης υπογράφηκε στις 27.3.1997 μεταξύ του Τμήματος Δασών εκ μέρους της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Λαϊκής Τράπεζας Κύπρου Λτδ. Με νέα απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 44.432 και ημερομηνία 27.6.1996, η υπεννοϊκίαση στη Λαϊκή Τράπεζα Κύπρου Λτδ. της δασικής γης στο Τρόδος θα παραμείνει σε ισχύ μέχρι τις 31.12.2004 και η τράπεζα δε θα καταβάλλει οποιοδήποτε ενοίκιο.

Σημειώνεται επίσης ότι από το 1972 τα κτίρια, που ανεγέρθηκαν στον χώρο που εκμισθώθηκε, χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ως θερινή κατοικία. Δηλαδή, το μίσθιο δε χρησιμοποιείται για το σκοπό που έγινε η εκμίσθωση, αλλά μόνο για σκοπούς αναψυχής του ανώτερου προσωπικού της Λαϊκής Τράπεζας Κύπρου Λτδ.

Όσον αφορά το ύψος του μισθώματος, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είχε προβεί στην αναθεώρηση του ετήσιου μισθώματος από τις 7.1.1990, οπότε το μίσθωμα αυξήθηκε από £6 σε £480 ετησίως. Δυνάμει της τελευταίας απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου που αναφέρθηκε πιο πάνω, δεν καταβάλλεται οποιοδήποτε ενοίκιο.

Αριθμός 7425

Ο ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΝΟΜΟΣ
(ΝΟΜΟΙ 30(Ι) ΚΑΙ 122(Ι) ΤΟΥ 2001
ΚΑΙ 139(Ι) ΤΟΥ 2002)

Απόφαση δυνάμει του άρθρου 21

Ο Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται δυνάμει του άρθρου 21 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων, εκδίδει την ακόλουθη απόφαση.

Τίτλος: Μακροχρόνια Συμφωνία Υπεκμίσθωσης Κρατικής Δασικής Γης στις Πάνω Πλάτρες (Τρόδος) - Λαϊκή Τράπεζα Κύπρου Λτδ. η οποία ήταν εκμισθωμένη στην Τράπεζα Grindlays P.L.C.

Στις 13 Ιουνίου 2002 κοινοποιήθηκε από το Τμήμα Δασών, ως Αρμόδια Αρχή, στον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων ατομικό μέτρο το οποίο φέρει τον τίτλο

- (γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι η Λαϊκή Τράπεζα Κύπρου Λτδ·
- (δ) το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος ενοικίασης της κρατικής δασικής γης όπου βρίσκεται το υποκατάστημα της Λαϊκής Τράπεζας Κύπρου Λτδ·
- (ε) νομική βάση: συμφωνία υπεκμίσθωσης δασικής γης ημερομηνίας 27.3.1997 και αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 29.799, ημερομηνίας 11.2.1988 και αρ. 44.432, ημερομηνίας 27.6.1996·
- (στ) σώρευση: δεν προβλέπεται σώρευση για το ίδιο επιλέξιμο κόστος.
3. Αξιολόγηση του μέτρου που κοινοποιήθηκε:
- (α) Σύμφωνα με το άρθρο 21(3) του Νόμου, οι υφιστάμενες ατομικές ενισχύσεις οι οποίες δεν κοινοποιήθηκαν στον Έφορο εντός της τεθείσας ημερομηνίας, δηλαδή μέχρι τις 30.10.2001, θεωρούνται ότι αντίκεινται στις διατάξεις του Νόμου και καταργούνται το αργότερο δύο χρόνια μετά την ημερομηνία θέσεως σε ισχύ του Νόμου, εκτός αν εμπίπτουν στις κατηγορίες που αναφέρονται στα άρθρα 6 και 7. Λαμβάνοντας υπόψη ότι το μέτρο κοινοποιήθηκε μετά τις 30.10.2001, ο Έφορος εξέτασε, μέσα στα πλαίσια του άρθρου 21(3) του Νόμου, κατά πόσο το μέτρο συνιστά ή όχι δημόσια ενίσχυση.
- Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου, "δημόσια ενίσχυση" σημαίνει την οικονομική ενίσχυση που χορηγείται υπό οποιαδήποτε μορφή, άμεσα ή έμμεσα, από το Δημόσιο ή με πόρους του Δημοσίου και που νοθεύει ή απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό δια της ευνοϊκής μεταχείρισης ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής.
- Σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων καθώς και των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων (Πωλήσεις Γης και Κτιρίων από τις Δημόσιες Αρχές) Κανονισμών του 2002, οι οποίοι εφαρμόζονται από τον Έφορο κατ' αναλογία και στις περιπτώσεις ενοικιάσεων, δε θεωρείται ότι χορηγείται δημόσια ενίσχυση όταν ένας ή περισσότεροι ανεξάρτητοι εκτιμητές ακινήτου ιδιοκτησίας πραγματοποιούν ανεξάρτητη εκτίμηση προκειμένου να καθορίσουν την αγοραία αξία χρησιμοποιώντας ως βάση γενικά αποδεκτούς δείκτες της αγοράς και πρότυπα εκτίμησης, και η τιμή αγοράς (ή το ύψος του ενοικίου) που συμφωνείται δεν είναι κατώτερη από την κατ' αυτό τον τρόπο καθορισθείσα αγοραία αξία (αγοραίο ενοίκιο).
- Ως εκ τούτου, ο Έφορος, για να διαπιστώσει κατά πόσο το κοινοποιηθέν ατομικό μέτρο συνιστά ή όχι δημόσια ενίσχυση, ζήτησε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ως ανεξάρτητο εκτιμητή, να υποβάλει εκτίμηση για το αγοραίο ενοίκιο της γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο επιχείρηση.
- (β) Το κοινοποιηθέν μέτρο κρίθηκε ότι συνιστά δημόσια ενίσχυση διότι ικανοποιεί σωρευτικά τις προϋποθέσεις του άρθρου 2 του Νόμου—
- (i) Χορηγείται άμεσα από το Δημόσιο, διότι η κοινοποιηθείσα ενίσχυση χορηγείται από το Τμήμα Δασών, από υπηρεσία δηλαδή του Κράτους. Σύμφωνα με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, το αγοραίο ενοίκιο της κρατικής γης που εκμισθώθηκε στο δικαιούχο είναι £1.520 ενώ δεν καταβάλλεται οποιοδήποτε ενοίκιο. Η ενοικίαση κρατικής δασικής γης σε τιμή χαμηλότερη από το αγοραίο ενοίκιο σημαίνει παραίτηση του Δημοσίου από ψηλότερο ενοίκιο που θα εισέπραττε κανονικά και άρα απώλεια δημοσίων εσόδων·
- (ii) συνιστά οικονομικό όφελος αφού η ενοικίαση ακινήτου ιδιοκτησίας με ευνοϊκούς όρους στη δικαιούχο επιχείρηση σημαίνει οικονομικό πλεονέκτημα, το οποίο δε θα είχε λάβει υπό τις κανονικές συνθήκες της επιχειρηματικής της δραστηριότητας·
- (iii) συνιστά επιλεκτικό μέτρο γιατί η ενίσχυση δεν παραχωρείται προς όλες τις επιχειρήσεις αλλά περιορίζεται στη Λαϊκή Τράπεζα Κύπρου Λτδ, η οποία δραστηριοποιείται στον τραπεζικό κλάδο·
- (iv) τέλος, επειδή η κοινοποιηθείσα ενίσχυση επιτρέπει τη χορήγηση ενισχύσεων στο δικαιούχο και επειδή η ενίσχυση αποτελεί πλεονέκτημα προς αυτόν, γι' αυτό το μέτρο είναι σε θέση να νοθεύσει τον ανταγωνισμό τόσο στην εγχώρια χρηματοπιστωτική αγορά όσο και στις αγορές των άλλων χωρών.
- Η διαπίστωση και μόνο της ύπαρξης νόθευσης ή της δυνατότητας νόθευσης του ανταγωνισμού ικανοποιεί και την τελευταία προϋπόθεση που θέτει ο Νόμος στο άρθρο 2 στον ορισμό του όρου δημόσια ενίσχυση. Ως εκ τούτου, δεν απαιτείται εκ του Νόμου να εξεταστεί περαιτέρω κατά πόσο η νόθευση του ανταγωνισμού είναι σημαντική ή όχι. Συνεπώς, ακόμα και στις περιπτώσεις εκείνες που το μερίδιο αγοράς των ενισχυόμενων επιχειρήσεων είναι αμελητέο, η πιο πάνω προϋπόθεση ικανοποιείται.
- (γ) Σύμφωνα με το εδάφιο (3) του άρθρου 21 του Νόμου, οι υφιστάμενες ατομικές ενισχύσεις, που δεν έχουν κοινοποιηθεί στον Έφορο εντός της τεθείσας προθεσμίας, θεωρούνται ότι αντίκεινται στις διατάξεις του Νόμου και καταργούνται το αργότερο δύο χρόνια μετά την ημερομηνία θέσεως σε ισχύ του Νόμου, δηλαδή στις 30.4.2003, εκτός αν εμπίπτουν στις κατηγορίες που αναφέρονται στα άρθρα 6 και 7.
- Όσον αφορά τις κατηγορίες ενισχύσεων που προνοεί το άρθρο 6 του Νόμου, δηλαδή τις δημόσιες ενισχύσεις προς τη γεωργία, την κτηνοτροφία και την αλιεία και τις δημόσιες ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις, που ανήκουν άμεσα ή έμμεσα κατ' αποκλειστικότητα σε αλλοδαπούς και οι οποίες κτώνται το εισόδημά τους από πηγές εκτός της Δημοκρατίας, κρίθηκε ότι δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση της κοινοποιηθείσας ενίσχυσης.

Ο Έφορος, αφού έλαβε υπόψη τους όρους με βάση τους οποίους παραχωρείται η ενίσχυση, διαπίστωσε ότι η ενίσχυση εμπίπτει στο άρθρο 7, αφού δεν υπερβαίνει το ανώτατο ποσό που καθορίζεται σε αυτό, τηρουμένων και των λοιπών όρων και διαδικασιών που τίθενται. Ως εκ τούτου, η ενίσχυση μπορεί να χαρακτηριστεί από την Αρμόδια Αρχή ως ενίσχυση de minimis.

Επιπλέον, σε περίπτωση ανανέωσης της συμφωνίας, η εκμισθωμένη γη θα πρέπει να επανεκτιμάται ανά πενταετία από ανεξάρτητο εκτιμητή· η διαφορά, εάν υπάρχει, του εκάστοτε αγοραίου ενοικίου από το εκάστοτε καταβαλλόμενο ενοίκιο θα είναι το ύψος της ετήσιας δημόσιας ενίσχυσης. Συνεπώς, το καταβαλλόμενο ενοίκιο θα πρέπει να επανακαθορίζεται με βάση τα πιο πάνω, για να διαπιστώνεται αν η ενίσχυση υπερβαίνει το ανώτατο ποσό που ορίζει το άρθρο 7. Σε περίπτωση που η ενίσχυση υπερβαίνει το πιο πάνω ποσό, η διαφορά μεταξύ του αγοραίου ενοικίου και της ενίσχυσης de minimis θα πρέπει να καταβάλλεται από το δικαιούχο. Η πρακτική αυτή, δηλαδή για αναθεωρήσεις των αγοραίων ενοικίων κάθε πέντε χρόνια σε περίπτωση μακροπρόθεσμων ενοικιάσεων, ακολουθείται και σε άλλες χώρες όπως τη Μεγάλη Βρετανία.

Διευκρινίζεται ότι, κι αν ακόμη το μέτρο κοινοποιείτο εντός της καθορισμένης από το Νόμο προθεσμίας, παρόλο που θα ενέλιπτε στο άρθρο 5(1)(β) του Νόμου και θα μπορούσε να εγκριθεί από τον Έφορο, αυτό δε θα εγκρινόταν διότι συνιστά μη συμβατή ενίσχυση λειτουργικής φύσεως.

Οι λειτουργικές ενισχύσεις ενδέχεται να εμπίπτουν στις κατηγορίες δημόσιων ενισχύσεων που ο Έφορος δύναται να εγκρίνει, δυνάμει του άρθρου 5 του Νόμου. Βασικές, όμως, προϋποθέσεις για να εγκριθούν από τον Έφορο ενισχύσεις δυνάμει του άρθρου 5, είναι οι ενισχύσεις αυτές να είναι κατάλληλες και απαραίτητες για την επίτευξη των σκοπών του άρθρου 5. Οι ενισχύσεις λοιπόν που εγκρίνονται δυνάμει του άρθρου 5 πρέπει να μην ξεπερνούν τα όρια του τι είναι κατάλληλο και αναγκαίο για την επίτευξη των επιδιωκόμενων σκοπών του συγκεκριμένου άρθρου. Ο μακροχρόνιος όμως χαρακτήρας της ενίσχυσης σε συνδυασμό με τα βασικά στοιχεία της, δηλαδή την έλλειψη άμεσης, σε σχέση με το επιλέξιμο κόστος, υποχρέωσης εκ μέρους του δικαιούχου, την καθιστά ακατάλληλη και δυσανάλογη για την επίτευξη των σκοπών που επιδιώκονται από το άρθρο 5.

Γι' αυτούς τους λόγους, κρίθηκε ότι λειτουργικές ενισχύσεις δύναται να εγκριθούν από τον Έφορο υπό πολύ αυστηρές προϋποθέσεις και κατά κανόνα σε περιπτώσεις, οι οποίες αναφέρονται ρητά στους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει του άρθρου 5 (2) του Νόμου και περιέχουν λεπτομερή κριτήρια για την έγκριση κατηγοριών δημόσιων ενισχύσεων που εμπίπτουν στους τομείς που καλύπτει το άρθρο 5.

Κατ' επέκταση, η ενίσχυση που προκύπτει από την ενοικίαση ακινήτου ιδιοκτησίας με ευνοϊκούς όρους στη δικαιούχο επιχείρηση, ως λειτουργική ενίσχυση, αποβλέπει στο να απαλλάξει τη δικαιούχο από τις

δαπάνες που θα έπρεπε η ίδια να επωμισθεί στα πλαίσια της τρέχουσας διαχείρισης των συνήθων δραστηριοτήτων της. Το αποτέλεσμα είναι να νοθεύεται ο ανταγωνισμός μεταξύ της ενισχυόμενης επιχείρησης και των μη ενισχυόμενων επιχειρήσεων και να υπάρχει σαφής κίνδυνος αλλοίωσης των όρων των συναλλαγών σε βαθμό αντίθετο με το κοινό συμφέρον, χωρίς να καθίσταται δυνατή η επίτευξη ενός από τους στόχους που αναφέρονται στο άρθρο 5 του Νόμου (ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων).

4. Απόφαση:

Για τους λόγους αυτούς—

Ο ΕΦΟΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΤΑ ΕΞΗΣ:

Α. Η κοινοποιηθείσα ατομική ενίσχυση με τίτλο «Μακροχρόνια Συμφωνία Υπεκμισθωσης Κρατικής Δασικής Γης στις Πάνω Πλάτρες (Τροόδος)—Λαϊκή Τράπεζα Κύπρου Λτδ. η οποία ήταν εκμισθωμένη στην Τράπεζα Grindlays P.L.C.» κατά το μέρος της που το εκάστοτε καταβαλλόμενο ενοίκιο υπολείπεται του εκάστοτε αγοραίου ενοικίου συνιστά δημόσια ενίσχυση σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου.

Σύμφωνα με το εδάφιο (3) του άρθρου 21 του Νόμου, όσα από τα υφιστάμενα προγράμματα ενισχύσεων και τις ατομικές ενισχύσεις δεν έχουν κοινοποιηθεί στον Έφορο εντός της τεθείσας προθεσμίας θεωρούνται ότι αντίκεινται στις διατάξεις του Νόμου και καταργούνται το αργότερο δύο χρόνια μετά την ημερομηνία θέσεως σε ισχύ του Νόμου, εκτός αν εμπίπτουν στις κατηγορίες που αναφέρονται στα άρθρα 6 και 7.

Ο Έφορος, αφού έλαβε υπόψη τους όρους με βάση τους οποίους παραχωρείται η ενίσχυση, διαπίστωσε ότι η ενίσχυση εμπίπτει στο άρθρο 7, αφού δεν υπερβαίνει το ανώτατο ποσό που καθορίζεται σε αυτό, τηρουμένων και των λοιπών όρων και διαδικασιών που τίθενται. Ως εκ τούτου, η ενίσχυση μπορεί να χαρακτηριστεί από την Αρμόδια Αρχή, τηρουμένων των όρων και διαδικασιών που ορίζει το άρθρο 7 του Νόμου, ως ενίσχυση de minimis.

Επιπλέον, σε περίπτωση ανανέωσης της συμφωνίας, η εκμισθωμένη γη θα πρέπει να επανεκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή ανά πενταετία και το καταβαλλόμενο ενοίκιο θα πρέπει να επανακαθορίζεται σύμφωνα με το 3(γ) πιο πάνω.

Β. Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Τμήμα Δασών.

Λευκωσία, 25 Νοεμβρίου 2002.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.

Ε.Δ.Ε. 25.06.002.154 (438.1.2.27.7.2.12)

Ε.Ε. 3671

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 154

Αριθμός 25

Ο ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΝΟΜΟΣ
(ΝΟΜΟΙ 30(Ι) ΚΑΙ 122(Ι) ΤΟΥ 2001
ΚΑΙ 139 (Ι) ΤΟΥ 2002

Διόρθωση

Αναφορικά με τη γνωστοποίηση αφ. 7425 που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αριθμό 3664 και ημερομηνία 20 Δεκεμβρίου 2002, στο τέλος της γνωστοποίησης, σελίδα 3780, η ημερομηνία "Λευκωσία, 25 Νοεμβρίου 2002" διαγράφεται και αντικαθίσταται με την ημερομηνία "Λευκωσία, 6 Δεκεμβρίου 2002."