

1. Διαδικασία:

Στις 29 Οκτωβρίου 2001 κοινοποιήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ως Αριθμός Αρχής, στον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων, πρόγραμμα ενισχύσεων, το οποίο φέρει τον τίτλο «Απαλλαγή πληρωμής τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας που αποκτάται μετά από μεταβίβαση από τον Κυπριακό Οργανισμό Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ) σε πρόσωπο για τους σκοπούς του Νόμου 42/80». Η κοινοποίηση έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων (εφεξής καλούμενων ως ο "Νόμος") και του περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων (Διαδικασία Κοινοποίησης) Διατάγματος του 2001. Το πρόγραμμα βρισκόταν σε ισχύ κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου και ως εκ τούτου συνιστά, με βάση το άρθρο 21, υφιστάμενο πρόγραμμα ενισχύσεων.

2. Περιγραφή του κοινοποιηθέντος προγράμματος ενισχύσεων:

- (α) Αριθμός Αρχής υπεύθυνη για την εφαρμογή της κοινοποιηθείσας ενίσχυσης είναι το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
- (β) η ενίσχυση χορηγείται με τη μορφή απαλλαγής από την καταβολή τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας από πρόσωπα προς τα οποία ο ΚΟΑΓ μεταβιβάζει ακίνητη ιδιοκτησία.
- (γ) άμεσοι δικαιούχοι της ενίσχυσης είναι πρόσωπα προς τα οποία μεταβιβάζει ο ΚΟΑΓ ακίνητη ιδιοκτησία, τα οποία απαλλάσσονται από την καταβολή τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας. Έμμεσος δικαιούχος είναι ο ΚΟΑΓ, αφού όσοι αγοράζουν κατοικίες από αυτόν απαλλάσσονται από την καταβολή του πιο πάνω τέλους. Ο ΚΟΑΓ εγκαθιδρύθηκε και λειτουργεί σύμφωνα με τους περί Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμους του 1980 μέχρι 1988.
- (δ) η κοινοποιηθείσα ενίσχυση έχει ως νομική βάση το άρθρο 29Α των περί Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμων του 1980 μέχρι 1988. Το εν λόγω άρθρο αναφέρει τα εξής:

«Ανεξαρτήτως των διατάξεων παντός ετέρου Νόμου, ουδέν τέλος επιβάλλεται ή εισπράττεται δια την εγγραφήν τίτλου ακινήτου ιδιοκτησίας μεταβιβάζομενης εις πρόσωπον τι δυνάμει ή δια σκοπούς του παρόντος Νόμου υπό του Οργανισμού».

- (ε) το πρόγραμμα δεν έχει ημερομηνία λήξεως.
- (στ) η απώλεια δημιόσιων εσόδων από την απαλλαγή των άμεσων δικαιούχων από την καταβολή τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας εκτιμάται για το 2000 σε περίπου £ 0,023 εκ.
- (ζ) δεν προβλέπεται δυνατότητα σώρευσης της ενίσχυσης με άλλα προγράμματα ενίσχυσης.

3. Αξιολόγηση της ενίσχυσης που κοινοποιήθηκε:

- (α) 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. Το κοινοποιηθέν πρόγραμμα δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Νόμου στο βαθμό

ΑΡ. 3681

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 177

Άριθμός 749

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

Απόφαση δυνάμει του άρθρου 21

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

Τίτλος: Απαλλαγή πληρωμής τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας που αποκτάται μετά από μεταβίβαση από τον Κυπριακό Οργανισμό Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ) σε πρόσωπο για τους σκοπούς του Νόμου 42/80.

που αφορά φυσικά πρόσωπα, δηλαδή τους αγοραστές ακίνητης ιδιοκτησίας από τον ΚΟΑΓ, οι οποίοι αποτελούν τους άμεσους δικαιούχους της ενίσχυσης και δε συνιστούν επιχειρήσεις αφού δεν ασκούν οικονομική δραστηριότητα. Συνεπώς, η ενίσχυση εξετάζεται μόνο ως προς το έμμεσο οικονομικό όφελος που παρέχεται σε συγκεκριμένη επιχειρήση, δηλαδή τον ΚΟΑΓ.

(β) Η κοινοποιηθείσα ενίσχυση κρίθηκε ότι συνιστά δημόσια ενίσχυση διότι ικανοποιεί σωρευτικά τις ακόλουθες προϋποθέσεις του Νόμου:

- (i) Χορηγείται άμεσα από το Δημόσιο. Η παρεχόμενη απαλλαγή των αγοραστών ακίνητης ιδιοκτησίας από τον ΚΟΑΓ από την καταβολή τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας σημαίνει παραίτηση του Δημοσίου από τέλη που θα εισέπραττε κανονικά και άρα απώλεια δημόσιων εσόδων.
- (ii) συνιστά οικονομική ενίσχυση, αφού η απαλλαγή από την καταβολή τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας αποτελεί ένα πλεονέκτημα για τους αγοραστές ακίνητης ιδιοκτησίας από τον ΚΟΑΓ, με αποτέλεσμα να καθίσταται ελκυστικότερη η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας από τον ΚΟΑΓ και να αυξάνεται ο κύκλος εργασιών του. Η πιο πάνω ενίσχυση δε θα είχε παρασχεθεί υπό τις κανονικές συνθήκες της επιχειρηματικής δραστηριότητας του ΚΟΑΓ.
- (iii) συνιστά ευνοϊκή μεταχείριση ορισμένων επιχειρήσεων ή κλάδων παραγωγής, κι αυτό γιατί η απαλλαγή από την καταβολή τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας δεν παρέχεται στους άμεσους δικαιούχους που αγοράζουν ακίνητη ιδιοκτησία από οποιαδήποτε επιχειρήση που δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη γης και στην ανέγερση και πώληση κατοικιών, αλλά περιορίζεται στους άμεσους δικαιούχους που αγοράζουν ακίνητη ιδιοκτησία από τον ΚΟΑΓ. Συνεπώς, το μέτρο είναι επιλεκτικό.
- (iv) τέλος, το κοινοποιηθέν πρόγραμμα νοθεύει ή απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό, κι αυτό γιατί η οικονομική ενίσχυση που παρέχεται έμμεσα από δημόσιους πόρους στον ΚΟΑΓ μειώνει το κόστος των υπηρεσιών του με αποτέλεσμα να προσφέρει υπηρεσίες στην αγορά ανάπτυξης γης και ανέγερσης και πώλησης κατοικιών με ευνοϊκότερους όφους σε σχέση με τις μη ενισχυόμενες κυπριακές ή ξένες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στη συγκεκριμένη αγορά.

Είναι χαρακτηριστικό ότι οι οικογένειες χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος με εισοδήματα κάτω των £16.000 ετησίων και χαμηλού εισοδήματος με εισοδήματα κάτω των £10.000, προς τους οποίους απευθύνεται ο ΚΟΑΓ, καλύπτουν ένα σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού (69% και 43,2% αντίστοιχα, σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας για το έτος 1997 που αφορούν την ποσοστιαία κατανομή νοικοκυριών κατά ομάδα ετή-

σιον εισοδήματος). Λαμβάνοντας λοιπόν υπόψη τα πιο πάνω στοιχεία αλλά και την πληθώρα των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην κυπριακή αγορά ανάπτυξης γης και στέγασης, είναι δεδομένη η ύπαρξη ανταγωνισμού, ο οποίος λόγω της συγκεκριμένης ενίσχυσης νοθεύεται ή υφίσταται απειλή να νοθευτεί.

(γ) Εφόσον από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η κοινοποιηθείσα ενίσχυση συνιστά δημόσια ενίσχυση σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, εξετάστηκε κατά πόσο αυτή ανήκει στις κατηγορίες ενίσχυσεων που δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου, για τις οποίες όμως απατείται κοινοποίηση.

Όσον αφορά τις κατηγορίες ενίσχυσεων που προνοεί το άρθρο 6 του Νόμου, δηλαδή τις δημόσιες ενίσχυσεις προς τη γεωργία, την κτηνοτροφία και την αλιεία και τις δημόσιες ενίσχυσεις προς τις επιχειρήσεις, που ανήκουν ώμεσα 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.

(δ) Εφόσον από τα ανωτέρω κρίθηκε ότι η κοινοποιηθείσα ενίσχυση συνιστά δημόσια ενίσχυση σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, εξετάστηκε αν ανήκει σε μία από τις κατηγορίες ενίσχυσεων που προνοούν τα άρθρα 4 και 5 του Νόμου.

Αρχικά εξετάστηκε κατά πόσο η κοινοποιηθείσα ενίσχυση εμπίπτει στις κατηγορίες των ενισχύσεων του άρθρου 4 του Νόμου που ο Έφορος υποχρεούται να εγκρίνει. Συγκεκριμένα, εξετάστηκε εάν η κοινοποιηθείσα ενίσχυση ανήκει στην κατηγορία των ενισχύσεων του άρθρου 4(ε) του Νόμου, δηλαδή τις ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις που είναι επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος ή που έχουν χαρακτήρα δημόσιονομικού μονοπωλίου, κατά το μέτρο που είναι αινιγκαίες για την εκπλήρωση της ιδιαίτερης αποστολής που έχει ανατεθεί στις επιχειρήσεις αυτές.

Ο Έφορος, κατά την άσκηση της εξουσίας που του χορηγεί το συγκεκριμένο άρθρο, έκρινε ότι η ενεργοποίηση του παραπάνω άρθρου προϋποθέτει την εκ των προτέρων ικανοποίηση ολών των παρακάτω κριτηρίων, τα οποία αναφέρονται και στην Εγκύλιο του Αρ. 6 με τίτλο: «Οι περι Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμοι του 2001, Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος»:

- (i) Η υπηρεσία αυτή πρέπει να είναι υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος, δηλαδή, λαμβάνοντας υπόψη και τις ιδιαιτερότητες της κάθιε περιπτωσης, πρέπει να είναι αινιγκαία για την καθημερινή ζωή των πολιτών και να προσφέρεται στους πολίτες που κατοικούν στην επικράτεια του συγκεκριμένου κράτους σε κανονική βάση και σε επαρχική ποσότητα και τιμή.
- (ii) η διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει να έχει

ανατεθεί στην επιχείρηση ωητά και επίσημα (με νομοθετική, κανονιστική, διοικητική πράξη, γραπτή απόφαση, σύμβαση) από το Δημόσιο·

- (iii) οι δημόσιες ενισχύσεις που χορηγούνται στις επιχειρήσεις γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει απλώς να αντισταθμίζουν και να μην υπερβαίνουν το συμπληρωματικό κόστος, το οποίο προκύπτει από την ιδιαίτερη αποστολή που έχει ανατεθεί στην επιχείρηση.

Ο ΚΟΑΓ άρχισε τη λειτουργία του το 1983 με πολύ περιορισμένο συστατικό Κεφάλαιο της τάξης των £500.000. Για να ανταποκριθεί στο έργο του και να επιβιώσει με τόσο περιορισμένη κεφαλαιούχη βάση σε ένα τομέα που απαιτεί επάρκεια κεφαλαίου, ο ΚΟΑΓ είτε συνάπτει βραχυπρόθεσμα δάνεια τακτής προθεσμίας από Εμπορικές Τράπεζες είτε εκδίδει ομολογιακά δάνεια μεσοπρόθεσμης διάρκειας.

Μέσα στο 2000 το πλεόνασμα χρήσεως ανήλθε στις £459.967 και το κεφάλαιο και αποθεματικά στις £6.831.594. Κατά το 2001 οι συνολικές δαπάνες του ΚΟΑΓ ανήλθαν στο ποσό των £6εκ. από τις οποίες £1,94 εκ. διατέθηκαν για κεφαλαιούχη δαπάνες και £4,83 εκ. για εξυπηρέτηση δανείων. Οι ετήσιες εισπράξεις ανήλθαν στα £4,5 εκ. Το πλεόνασμα χρήσεως ανήλθε στις £321.064 και το κεφάλαιο και αποθεματικά στα £7.265.027. Η ψηλή ρευστότητα (περίπου £2,7εκ. για το έτος 2001) που παρατηρείται στους λογαριασμούς του ΚΟΑΓ οφείλεται στην υποχρέωσή του να διατηρεί χρεολυτικό ταμείο (sinking fund), στα κεφάλαια που απαιτούνται για το Ταμείο Συντάξεων Προσωπικού και στη φύση της δραστηριότητας του ΚΟΑΓ που απαιτεί τη συνεχή ύπαρξη διαθέσιμων ρευστών για την αγορά γης και την κατασκευή κατοικιών. Η απόδοση ιδίων κεφαλαίων του ΚΟΑΓ για το έτος 2000 ήταν 6,93%, ενώ για το έτος 2001 ήταν 4,56%.

Ο ΚΟΑΓ περιλαμβάνει στις τιμές πωλήσεων ένα ποσοστό 10% για την κάλυψη του διοικητικού κόστους και ένα 5%, το οποίο είναι επιπλέον όλων των άμεσων και έμμεσων δαπανών που σχετίζονται με τα οικόπεδα ή τις οικίες που πωλεί και αναφέρεται στο άρθρο 23 των περί Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμων ως «περιθώριον δια την δημιουργίαν αποθεματικού». Σύμφωνα με το εν λόγω άρθρο, αυτό το περιθώριο δεν μπορεί να υπερβαίνει το 15%. Επισημαίνεται ότι, όταν ο ΚΟΑΓ αναπτύσσει γη που είχε αγοράσει στο παρελθόν σε χαμηλότερες τιμές, χρεώνει τον αγοραστή με το ιστορικό κόστος και το κόστος του κεφαλαίου και όχι με βάση την τρέχουσα αξία, η οποία στις πλείστες περιπτώσεις θα ήταν κατά πολύ μεγαλύτερη.

Οι βασικές αρμοδιότητες του ΚΟΑΓ, όπως αναφέρονται στο άρθρο 17 των περί Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμων του 1980 μέχρι 1988, είναι οι εξής:

- «(α) Να αποκτά, κατέχῃ, παρέχῃ υπηρεσίες και διαχωρίζῃ γην προς τον σκοπόν προσφοράς οικοπέδων διά την στεγαστική προσώπων μετρίου ή χαμηλού εισοδήματος καθώς και τεμαχίων γης δι' εμπορίκας, κοινοτικάς, δημοσίας, θρησκευτικάς

και ετέρας δραστηριότητας και υπηρεσίας αίτινες κατά την κρίσιν αυτού είναι απολύτως αναγκαία διά την εξυπηρέτησιν των αναγκών των εν λόγω προσώπων εις την συγκεκριμένην περιοχήν·

- (β) να κατασκευάζῃ ή μεριμνά διά την κατασκευήν οικιών ή ετέρων οικοδομών και κατασκευασμάτων προς πώλησιν, ενοικίασιν ή ετέρων διάθεσιν εις πρόσωπα μετρίου ή χαμηλού εισοδήματος ή εις εμπορικούς, κοινοτικούς, δημοσίους, θρησκευτικούς ή ετέρους οργανισμούς, ούκους ή πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαιου, οίτινες κατά την κρίσιν του Οργανισμού θα προσφέρουν δραστηριότητας ή υπηρεσίας απολύτως αναγκαίας προς εξυπηρέτησιν των αναγκών των μετρίου και χαμηλού εισοδήματος προσώπων εις την συγκεκριμένην περιοχήν:

Νοείται ότι ο Οργανισμός θα ασκή την εν τη παρούση παραγράφω εκτιθεμένην αρμοδιότητα μόνον εις τοιούτον χρόνον και υπό τοιαύτας περιστάσεις ως ούτος κρίνει ότι είναι απολύτως αναγκαίον να πράξῃ ούτω·

- (γ) να προάγῃ γενικώς την ανάπτυξιν προγραμμάτων, σχεδίων και δραστηριοτήτων αίτινες θέλουν διευκολύνει την παροχήν περισποτέρας και καλυτέρας στεγάσεως εις πρόσωπα μετρίου ή χαμηλού εισοδήματος·
- (δ) να ελέγχῃ και διαχειρίζηται την ιδιοκτησίαν του Οργανισμού κατά τρόπον όστις θέλει φαίνεται εις αυτόν ορθότερος διά τας προειδημένας αρμοδιότητας.»

Το Υπουργικό Συμβούλιο, με Διάταγμά του που εκδόθηκε δυνάμει του άρθρου 2 των περί Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμων του 1980 μέχρι 1988, έχει καθορίσει ως πρόσωπο μετρίου ή χαμηλού εισοδήματος το πρόσωπο το οποίο πληρού τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- «(α) Το εισόδημα αυτού, περιλαμβανομένου του εισοδήματος της συζύγου του, να μην υπερβαίνῃ το ποσό των Λ.Κ. 16.000,00 ετησίως·
- (β) είτε αυτός ή η σύζυγός του θα αποκτήσουν διά πρώτην φοράν ιδιόκτητον ακίνητον διά στεγαστικού σκοπούν εις τας υπό του κράτους ελεγχομένας περιοχάς κατάλληλον διά τας παρούσας και μελλοντικάς ανάγκας της οικογενείας των.
- (γ) η γενική οικονομική κατάστασις αυτού και της συζύγου του, λαμβανομένης υπ' όψιν της ιδιοκτησίας των τέκνων των κάτω των 16 ετών η οποία απεκτήθη εξ αυτών, δεν θα επέτρεπεν εις αυτόν και την συζύγο του να αποκτήσουν εξ ιδίων πόρων ακίνητον διά στεγαστικού σκοπούν άνευ μακροχρονίου χρηματοδοτήσεως·

- (δ) θα χρησιμοποιήσῃ το ακίνητον διά την άμεσον ή μελλοντικήν στέγασιν της οικογενείας του επί τακτικής και μονίμου βάσεως· και
- (ε) έχει την δυνατότητα να εξοφλήσῃ το χορηγούμενον διά την αγοράν του ακινήτου δάνειον.»

Για να βοηθήσει τους αγοραστές του ο ΚΟΑΓ προσφέρει σημαντικά πλεονεκτήματα, όπως χαμηλές τιμές (τουλάχιστον 20% χαμηλότερες από αυτές του ιδιωτικού τομέα), ευέλικτους όρους αποπληφωμής (20-25% προκαταβολή και σταδιακή αποπληφωμή) και απαλλαγή από την καταβολή μεταβιβαστικών τελών.

Με βάση το άρθρο 30 και προκειμένου να προωθήσει την επίτευξη των σκοπών ίδρυσής του, ο ΚΟΑΓ μπορεί να απαλλοτριώνει γη με σκοπό το διαχωρισμό οικοπέδων ή την ανέγερση κατοικιών για τη στέγαση οικογενειών με εισοδήματα κάτω των £16.000 το χρόνο. Επίσης, ο ΚΟΑΓ μπορεί να αναπτύσσει οποιαδήποτε δραστηριότητα η οποία είναι αναγκαία για την προώθηση του πιο πάνω σκοπού, όπως τη σχεδίαση των διάφορων έργων, ετοιμασία προσφορών, επίβλεψη εργασιών, καθώς και την εξασφάλιση κεφαλαίων με δανεισμό από Πιστωτικά Ιδρύματα ή με έκδοση χρεογράφων.

Επιπρόσθετα, με την απόφαση του Υπουργού Συμβουλίου με αρ. 53.863 και ημερομηνία 19.6.2001 ανατέθηκε από την Κυβέρνηση στον ΚΟΑΓ η υλοποίηση του Σχεδίου για Στέγαση Οικογενειών με Χαμηλά Εισοδήματα.

Το Σχέδιο, το οποίο προβλέπει σημαντικές καρατίκες επιχορηγήσεις στις δικαιούχους οικογένειες, αποφασίστηκε στα πλαίσια της παροχής αντισταθμιστικών μέτρων από την αύξηση του Φ.Π.Α. Συγκεκριμένα η Κυβέρνηση ανέλαβε δέσμευση για καταβολή ποσού £6,00 εκ. ετήσια για τη στέγαση οικογενειών με χαμηλά εισοδήματα. Το σχέδιο διαλαμβάνει σε γενικές γραμμές τα ακόλουθα:

- (i) Ο ΚΟΑΓ θα αρχίσει με την προσφορά 200 κατοικιών σ' όλες τις πόλεις της Κύπρου. Η δαπάνη υπολογίζεται στα £6,00 εκ. περίπου.
- (ii) Δικαίωμα συμμετοχής στο σχέδιο έχουν βασικά οικογένειες με εισόδημα μέχρι £10.000 το χρόνο και πολύτεκνες οικογένειες ή οικογένειες με ειδικές ανάγκες μέχρι £12.000.
- (iii) Παρέχονται γενναιόδωρες επιδοτήσεις στις τιμές πώλησης των κατοικιών ύψους £4.500 - £11.500 ανάλογα με το εισόδημα και τις περιστάσεις που αντιμετωπίζει η οικογένεια.
- (iv) Απαιτείται μικρή ίδια χρηματοδότηση και το υπόλοιπο εξοφλείται με δάνειο μέχρι 25 χρόνια με σταθερό επιτόκιο 3% ή 4% ανάλογα με το ύψος του εισοδήματος της οικογένειας.

Από τα πιο πάνω προκύπτονταν τα εξής:

- (a) Βασικός στόχος του Δημιούρου είναι η εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών στέγασης από οικογένειες με μέτριο και χαμηλό εισόδημα, οι οποίες δεν είναι σε

θέση να λύσουν το στεγαστικό τους πρόβλημα χωρίς την κρατική αρωγή. Η εκπλήρωση του στόχου αυτού έχει ανατεθεί ωητά, μέσω του υφιστάμενου νομοθετικού του πλαισίου, στον ΚΟΑΓ. Στα πλαίσια αυτού του στόχου, ο ΚΟΑΓ δραστηριοποιείται στην αγορά και διαχωρισμό γης και στην κατασκευή, μέσω προσφορών, κατοικιών, οι οποίες προσφέρονται με ευνοϊκούς όρους αποκλειστικά σε οικογένειες που δεν έχουν ιδιόκτητη στέγη και έχουν εισοδήματα που δεν υπερβαίνουν τις £16.000 ετησίως. Επίσης έχει αναλάβει την υλοποίηση του Σχεδίου για Στέγαση Οικογενειών με Χαμηλά Εισοδήματα. Παράλληλα, ο ΚΟΑΓ επιδιώκει, μεταξύ άλλων, την ανάπτυξη σε κοινότητες της υπαίθρου που παρουσιάζουν έλειψη οικοπεδοποιημένης γης και την ανάπτυξη αρχιτεκτονικών περιοχών.

Με βάση τα πιο πάνω, ο σκοπός, οι αρμοδιότητες και η λειτουργία του ΚΟΑΓ, σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμων, μπορεί να χαρακτηριστεί ως σαφής ανάθεση υποχρέωσης για τη διαχείριση μιας υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος κι αυτό γιατί το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο υποχρεώνει τον ΚΟΑΓ μέσα από ωητές διατάξεις στη διαχείριση μιας καθορισμένης υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος που να εξυπηρετεί αποκλειστικά τις ανάγκες των πολιτών που αντιμετωπίζουν στεγαστικά προβλήματα. Υπάρχει λοιπόν σαφής και ακριβής ορισμός αλλά και ανάθεση με νόμο τέτοιων δημόσιων υπηρεσιών που θα μπορούσαν να χαρακτηρισθούν ως υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος, με αποτέλεσμα να ικανοποιούνται τα δύο πρώτα κριτήρια για την ενεργοποίηση του άρθρου 4(ε) του Νόμου.

- (β) όπως αναφέρει το άρθρο 4(ε) του Νόμου, οι ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις που είναι επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος πρέπει να είναι αναγκαίες για την εκπλήρωση της ιδιαίτερης αποστολής που έχει ανατεθεί στις επιχειρήσεις αυτές. Εκτός, όμως, από αναγκαίες πρέπει οι δημόσιες ενισχύσεις να είναι και ανάλογες και να μην υπερβαίνουν το συμπληρωματικό κόστος, το οποίο προκύπτει από την ιδιαίτερη αποστολή γενικού οικονομικού συμφέροντος που έχει ανατεθεί στην επιχείρηση.

Η έμμεση ενίσχυση που παρέχεται στον ΚΟΑΓ με την απαλλαγή των αγοραστών ακίνητης ιδιοκτησίας από την καταβολή τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας δεν είναι ούτε αναγκαία αλλά ούτε και ανάλογη με την υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος που του έχει ανατεθεί.

Σε αντίθεση με την απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος και τα τέλη χαρτοσήμου όπου ο ΚΟΑΓ είναι

άμεσος δικαιούχος της ενίσχυσης, το κοινοποιηθέν πρόγραμμα παρέχει φροδολογικό κίνητρο στους αγοραστές ακίνητης ιδιοκτησίας από τον ΚΟΑΓ και καθιστά τον ΚΟΑΓ έμμεσο δικαιούχο της ενίσχυσης. Εξαιτίας της φύσης του κοινοποιηθέντος προγράμματος, η επιμέτρηση του έμμεσου οικονομικού οφέλους που αποκτά ο ΚΟΑΓ από την εφαρμογή του συγκεκριμένου μέτρου είναι πρακτικά αδύνατη. Κατά συνέπεια, εφόσον η επίδραση του πιο πάνω φροδολογικού κίνητρου στα οικονομικά αποτελέσματα του ΚΟΑΓ είναι απροσδιόριστη, ο Έφορος δε θα μπορούσε να διαπιστώσει κατά πόσο η ενίσχυση αντισταθμίζει και δεν υπερβαίνει το συμπληρωματικό κόστος της υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος.

Ως εκ τούτου, η κοινοποιηθέντα ενίσχυση δεν πληρού τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο κριτήριο (iii) ανωτέρω, και άρα δε δύναται να εγκριθεί με βάση το άρθρο 4(ε) του Νόμου.

Περαιτέρω, εξετάστηκε σε ποια από τις κατηγορίες ενισχύσεων του άρθρου 5 του Νόμου, που ο Έφορος δύναται να εγκρίνει, εμπίπτει η κοινοποιηθέντα ενίσχυση. Κρίθηκε ότι αυτή εμπίπτει στην κατηγορία των ενισχύσεων που αναφέρονται στο άρθρο 5(1)(β), που δύνανται να εγκριθούν για να προωθήσουν την ανάπτυξη ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων, εφόσον δεν αλλοιώνουν τους όρους των συναλλαγών σε βαθμό αντίθετο με το κοινό συμφέρον. Βασικές προϋποθέσεις για να εγκριθούν από τον Έφορο ενισχύσεις δυνάμει του άρθρου 5(1)(β) είναι οι ενισχύσεις αυτές να είναι κατάλληλες και απαραίτητες για την επίτευξη των σκοπών του πιο πάνω άρθρου. Οι ενισχύσεις λοιπόν που εγκρίνονται δυνάμει του άρθρου 5(1)(β) πρέπει να μην ξεπερνούν τα όρια του τι είναι κατάλληλο και αναγκαίο για την επίτευξη των επιδιωκόμενων σκοπών του συγκεκριμένου άρθρου.

Η δυνατότητα επιμέτρησης του οικονομικού οφέλους που αποκτά μία επιχείρηση από την εφαρμογή ενός οποιουδήποτε μέτρου ενίσχυσης και η τήρηση των αρχών της αναγκαιότητας και αναλογικότητας δεν είναι απλώς προϋποθέσεις έγκρισης μιας ενίσχυσης με βάση το άρθρο 4(ε) του Νόμου, το οποίο αφορά τις υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος, αλλά αποτελούν βασικές αρχές έγκρισης όλων των κατηγοριών ενίσχυσης με βάση τους περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμους. Ως εκ τούτου, η εξέταση της κοινοποιηθέντας ενίσχυσης με βάση το άρθρο 5, το οποίο αναφέρεται στις ενισχύσεις που δύνανται να εγκριθούν για να προωθήσουν την ανάπτυξη ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων, εφόσον δεν αλλοιώνουν τους όρους των συναλλαγών σε βαθμό αντίθετο με το κοινό συμφέρον, οδηγεί στα ίδια ακριβώς συμπεράσματα τα οποία δεν επιτρέπουν την έγκρισή της, διότι δε θα ήταν ούτε κατάλληλη αλλά ούτε και ανάλογη για την επίτευξη των στόχων του άρθρου 5.

Συνεπώς, η απαλλαγή από την καταβολή τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας που παρέχεται στους αγοραστές ακίνητης ιδιοκτησίας από τον ΚΟΑΓ συνιστά μη συμβατή με το Νόμο δημόσια ενίσχυση, η οποία αυξάνει τον κύκλο εργασιών του ΚΟΑΓ, με αποτέλεσμα να νοθεύεται ο ανταγωνισμός σε σχέση με τις μη ενισχυόμενες κυπριακές ή ξένες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην αγορά ανάπτυξης γης και στέγασης.

Σημειώνεται ότι, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο σκοπός, οι αρμοδιότητες και η λειτουργία του ΚΟΑΓ, μπορούν να χαρακτηριστούν ως σαφής ανάθεση υποχρέωσης για

τη διαχείριση μιας υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος, ο ΚΟΑΓ θα μπορούσε να λαμβάνει ενίσχυσεις με μιαρφή μη φροδολογικής φύσεως που θα μπορούσαν να επιμετρηθούν ευχερέστερα, όπως επιχορήγηση, εφόσον θα αποδεικνύοταν ότι είναι αναγκαίες και ανάλογες για την εκπλήρωση της ιδιαίτερης αποστολής που του έχει ανατεθεί.

Τέλος, επισημαίνεται ότι η απαλλαγή από την καταβολή τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας που χρηγίζεται στους άμεσους δικαιούχους (οικογένειες μετρίου ή χαμηλού εισοδήματος προς τις οποίες μεταβιβάζεται ακίνητη ιδιοκτησία) δε θα ήταν έμμεση δημόσια ενίσχυση προς τον ΚΟΑΓ εφόσον θα εφαρμοζόταν στους δικαιούχους ανεξάρτητα από το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή οργανισμό που θα τους μεταβιβάζει ακίνητη ιδιοκτησία. Ο γενικός χαρακτήρας της εφαρμογής ενός τέτοιου μέτρου δε θα στρέβλωνε τον ανταγωνισμό στην αγορά ανάπτυξης γης και στέγασης, αφού δε θα παρέχει έμμεσο πλεονέκτημα σε συγκεκριμένη επιχείρηση που δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη γης και στην ανέγερση και πώληση κατοικιών.

4. Απόφαση:

Για τους λόγους αυτούς,

Ο ΕΦΟΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΤΑ ΕΞΗΣ:

A. Το κοινοποιηθέν πρόγραμμα ενισχύσεων με τίτλο «Απαλλαγή πληρωμής τέλους εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας που αποκτάται μετά από μεταβίβαση από τον Κυπριακό Οργανισμό Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ) σε πρόσωπο για τους σκοπούς του Νόμου 42/80» συνιστά δημόσια ενίσχυση, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου.

Η ενίσχυση αυτή δεν εγκρίνεται για τους λόγους που αναφέρθηκαν στο Μέρος 3 της παρούσας απόφασης.

Το κοινοποιηθέν πρόγραμμα ενισχύσεων αντιβαίνει προς τις διατάξεις του Νόμου. Ως εκ τούτου, εκδίδεται αρνητική απόφαση. Σύμφωνα με το άρθρο 21 του Νόμου, το κοινοποιηθέν πρόγραμμα ενισχύσεων θα εξακολουθεί να ισχύει το αργότερο μέχρι τις 30.4.2003 οπότε θα πρέπει να καταργηθεί.

B. Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Λευκωσία, 15 Ιανουαρίου 2003.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.

E.D.E.: 25.06.002.177 (156.1.2.11.2.1.6)