

**Αριθμός 1094**

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

ΑΡ. 3685

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 184

Απόφαση δυνάμει του άρθρου 21

Ο Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται δυνάμει του άρθρου 21 των περι Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων, (εφεξής καλούμενων ως ο «Νόμος»), εκδίδει την ακόλουθη απόφαση:

Τίτλος: Μακροχρόνια Συμφωνία για Ενοικίαση Κρατικής Δασικής Γης – Αρχή Τηλεπικοινωνιών Κύπρου (ATHK).

1. Διαδικασία:

Στις 13 Ιουνίου 2002 κοινοποιήθηκε από το Τμήμα Δασών, ως Αρμόδια Αρχή, στον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων ατομικό μέτρο το οποίο φέρει τον τίτλο «Μακροχρόνια Συμφωνία για Ενοικίαση Κρατικής Δασικής Γης–Αρχή Τηλεπικοινωνιών Κύπρου (ATHK)». 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 ανέγερση σταθμών αναμετάδοσης, κεραιών, κτιρίων, υποσταθμών, βάσεων κινητής τηλεφωνίας και κατόπτρων χρήσιμων για την παροχή των τηλεπικοινωνιακών υπηρεσιών που προσφέρει η ATHK στη Δημοκρατία.

Η Αρμόδια Αρχή έχει εκμισθώσει συνολικά 12 τεμάχια κρατικής δασικής γης στην ATHK στις ακόλουθες 11 συμβάσεις οι οποίες υπογράφτηκαν από τα δύο μέρη:

- (i) Μίσθωση γης 39 σκαλών περίπου στην κορυφή Κιόνια, που αποτελεί μέρος του κρατικού δάσους Μαχαιρά, στο χωριό Λαζανιά, για την ανέγερση σταθμού αναμετάδοσης. Η σύμβαση υπογράφτηκε στις 18/11/1981 και είχε ισχύ από την 1/7/1981. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει στις 30/6/2014) με δικαιώμα ανανέωσης και για άλλη ή άλλες περιόδους των 33 ετών εκάστη, εκτός εάν ένα από τα δύο μέρη ειδοποιήσει γραπτώς, 6 μήνες πριν από τη λήξη της περιόδου, ότι δεν επιθυμεί ανανέωση της σύμβασης. Το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £780. Η Αρμόδια Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να αξιώνει αύξηση του ετήσιου μισθώματος ανά εντεκαετία χωρίς όμως να καθορίζεται οποιαδήποτε μέθοδος αναθεώρησης. Με βάση την πρόνοια αυτή το ετήσιο μίσθωμα αυξήθηκε από την 1/7/1992 κατά 68,8% (ανήλθε σε £1.317) που ήταν η συνολική αύξηση του πληθωρισμού για την εντεκαετία 1/1/1981- 31/12/1991. Το άρθρο 6 της εν λόγω σύμβασης αναφέρει ότι η ATHK

όφειλε όπως ο τρίτος όροφος του κτιρίου που επρόκειτο να ανεγείρει στην εκμισθωμένη έκταση να κατασκευαστεί με τέτοιο τρόπο που να δύναται να χρησιμοποιείται από την Αρμόδια Αρχή ως παρατηρητήριο. Επίσης, εντός του δωματίου των παρατηρητών η ΑΤΗΚ όφειλε όπως τοποθετήσει στοιχειώδεις ευκολίες υγιεινής για τους πυροφύλακες. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £16.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £800 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 20.433 και ημερομηνία 4/6/1981. Η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της με αριθμό φακ. 17/49/II και ημερομηνία 30/1/2003 πληροφόρησε τον Έφορο ότι συμφωνεί με την έκταση της γης, όπως αυτή επιμετρήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δηλαδή 52.174 τ.μ.

- (ii) Μίσθωση δύο τεμαχίων γης στις Πάνω Πλάτρες και στην Κακοπετριά που αποτελούν μέρος του κρατικού δάσους Τροόδους, 676 τετραγωνικών ποδών και 400 τετραγωνικών ποδών περίπου, αντίστοιχα, για την ανέγερση πύργου κεραίας. Η σύμβαση υπογράφηκε την 1/3/1985 και είχε ισχύ από την ίδια ημέρα. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει στις 28/2/2018) με δικαιώμα ανανέωσης και για άλλες 2 περιόδους των 33 ετών εκάστη, εκτός εάν ένα από τα δύο μέρη ειδοποιήσει γραπτώς, 6 μήνες πριν από τη λήξη της περιόδου, ότι δεν επιθυμεί ανανέωση της σύμβασης. Το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £5 για κάθε τεμάχιο, συνολικά £10, χωρίς οποιαδήποτε πρόνοια για αναθεώρησή του. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £220 για το τεμάχιο γης στην Κακοπετριά, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £150 ετησίως, και για τα δύο τεμάχια. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 25.343 και ημερομηνία 5/1/1985. Η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της με αριθμό φακ. 17/49/II και ημερομηνία 30/1/2003 πληροφόρησε τον Έφορο ότι συμφωνεί με την έκταση της γης, όπως αυτή επιμετρήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δηλαδή 63 τ.μ. και 37 τ.μ., αντίστοιχα.
- (iii) Μίσθωση γης 9 σκαλών περίπου στην τοποθεσία Μαδαρή του χωριού Λειβάδια της Επαρχίας Λευκωσίας για την ανέγερση σταθμού αναμετάδοσης. Η σύμβαση υπογράφηκε στις 29/6/1965 και είχε ισχύ από 20/5/1965. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 99 χρόνια (λήγει στις 19/5/2064). Το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £1 χωρίς οποιαδήποτε πρόνοια για αναθεώρησή του. Σύμφωνα με τα άρθρα 5(f), (g) και (h) της σύμβασης, η ΑΤΗΚ θα επιτρέψει στην Αρμόδια Αρχή για τους δικαιούς της σκοπούς να εγκαταστήσει στην εκμισθωμένη γη οριοτηλεφωνική κεραία, μετά από συνεννόηση σε τεχνικά θέματα, έτσι ώστε η κεραία να μην επηρεάζει την κανονική λειτουργία του σταθμού αναμετάδοσης. Για το σκοπό αυτό η σύμβαση προνοεί περαιτέρω ότι θα παραχωρηθεί στην Αρμόδια Αρχή επαρκής χώρος για τη στέγαση του κατάλληλου οριοτηλεφωνικού εξοπλισμού καθώς επίσης και δωρεάν πρόσβαση στην παροχή ηλεκτρισμού για φωτισμό αλλά και τη λειτουργία του οριοτηλεφωνικού εξοπλισμού. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £5.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £250 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 4.685 και ημερομηνία 20/5/1965. Η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της με αριθμό φακ. 17/49/II και ημερομηνία 30/1/2003 πληροφόρησε τον Έφορο ότι συμφωνεί με την έκταση της γης, όπως αυτή επιμετρήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δηλαδή 12.040 τ.μ.
- (iv) Μίσθωση γης 2 σκαλών, 1 προσταθίου και 2.400 τετραγωνικών ποδών περίπου στο χωριό Χανδριά για την ανέγερση σταθμού αναμετάδοσης. Η σύμβαση υπογράφηκε στις 7/3/1966 και είχε ισχύ από 1/3/1966. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 99 χρόνια (λήγει στις 28/2/2065). Το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £1 χωρίς οποιαδήποτε πρόνοια για αναθεώρησή του. Σύμφωνα με τα άρθρα 5(f), (g) και (h) της σύμβασης, η ΑΤΗΚ θα επιτρέψει στην Αρμόδια Αρχή για τους δικαιούς της σκοπούς να εγκαταστήσει στην εκμισθωμένη γη οριοτηλεφωνική κεραία, μετά από συνεννόηση σε τεχνικά θέματα, έτσι ώστε η κεραία να μην επηρεάζει την κανονική λειτουργία του σταθμού αναμετάδοσης. Για το σκοπό αυτό, η σύμβαση προνοεί περαιτέρω ότι θα παραχωρηθεί στην Αρμόδια Αρχή επαρκής χώρος για τη στέγαση του κατάλληλου οριοτηλεφωνικού εξοπλισμού καθώς επίσης και δωρεάν πρόσβαση στην παροχή ηλεκτρισμού για φωτισμό αλλά και τη λειτουργία του οριοτηλεφωνικού εξοπλισμού. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £1.600, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £150 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με Αρ. 5.246 και ημερομηνία 16/12/1965. Η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της με αριθμό φακ. 17/49/II και ημερομηνία 30/1/2003 πληροφόρησε

- τον Έφορο ότι συμφωνεί με την έκταση της γης, όπως αυτή επιμετρήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δηλαδή 3.233 τ.μ.
- (v) Μίσθωση γης 3 δεκαρίων και 567 τετραγωνικών μέτρων στο χωριό Πάνω Πλάτρες, που αποτελεί μέρος του κύριου κρατικού δάσους Τροόδους, για την ανέγερση κτιρίου. Η σύμβαση υπογράφτηκε στις 6/2/1992 και είχε ισχύ από 2/1/1992. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει την 1/1/2025) με δικαιώμα ανανέωσης και για άλλες 2 περιόδους των 33 ετών εκάστη, εκτός εάν είναι από τα δύο μέρη ειδοποιήσει γραπτώς, 6 μήνες πριν από τη λήξη της περιόδου, ότι δεν επιθυμεί ανανέωση της σύμβασης. Το αρχικό ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £500. Το μίσθωμα, σύμφωνα με τη σύμβαση, θα αναθεωρείται στο τέλος κάθε εντεκαετίας κατά τόσο εκατοστιαίο ποσοστό όσο ήταν και το σύνολο της αύξησης του πληθωρισμού από το Δείκτη Τιμών Λιανικής Πωλήσεως που εκδίνεται από τη Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών. Το ισχύον μίσθωμα παραμένει £500, αφού, παρά το γεγονός ότι έχει παρελθει η πρώτη εντεκαετία, το μίσθωμα δεν έχει αναθεωρηθεί διότι η Αρμόδια Αρχή αναμένει από τη Στατιστική Υπηρεσία τα τελικά στοιχεία για τον πληθωρισμό. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £43.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £1.720 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 36.168 και ημερομηνία 3/10/1991.
- (vi) Μίσθωση γης 1 σκάλας περίπου στο χωριό Πάνω Πλάτρες για την ανέγερση υποσταθμού. Η σύμβαση υπογράφτηκε στις 22/11/1949 και είχε ισχύ από την ίδια ημέρα. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 99 χρόνια (λήγει στις 21/11/2048). Το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £12 χωρίς οποιαδήποτε πρόνοια για αναθεώρησή του. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £40.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £1.600 ετησίως. Η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της με αριθμό φακ. 17/49/II και ημερομηνία 30/1/2003 πληροφόρησε τον Έφορο ότι συμφωνεί με την έκταση της γης, όπως αυτή επιμετρήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δηλαδή 1.338 τ.μ.
- (vii) Μίσθωση γης 2.500 τετραγωνικών ποδών περίπου στο χωριό Πάνω Πλάτρες για την ανέγερση υποσταθμού. Η σύμβαση υπογράφτηκε στις 23/7/1951 και είχε ισχύ από 1/10/1946. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 99 χρόνια (λήγει στις 30/9/2045). Το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £8 χωρίς
- οποιαδήποτε πρόνοια για αναθεώρησή του. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £20.900, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £800 ετησίως. Η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της με αριθμό φακ. 17/49/II και ημερομηνία 30/1/2003 πληροφόρησε τον Έφορο ότι συμφωνεί με την έκταση της γης, όπως αυτή επιμετρήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δηλαδή 232 τ.μ.
- (viii) Μίσθωση γης 64 τετραγωνικών μέτρων στο χωριό Αγία Άννα, που αποτελεί μέρος του κοινοτικού δάσους, για την ανέγερση σταθμού βάσης κινητής τηλεφωνίας. Η σύμβαση υπογράφτηκε στις 22/5/2001 και είχε ισχύ από 20/1/2000. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει στις 19/1/2033) με δικαιώμα ανανέωσης και για άλλες 2 περιόδους των 33 ετών εκάστη, εκτός εάν είναι από τα δύο μέρη ειδοποιήσει γραπτώς, 6 μήνες πριν από τη λήξη της περιόδου, ότι δεν επιθυμεί ανανέωση της σύμβασης. Το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £150. Το μίσθωμα, σύμφωνα με τη σύμβαση, θα αναθεωρείται στο τέλος κάθε εντεκαετίας και θα αυξάνεται κατά τόσο εκατοστιαίο ποσοστό όσο ήταν και το σύνολο της αύξησης του πληθωρισμού της προηγούμενης εντεκαετίας, έξι μήνες πριν από την ημερομηνία αναθεώρησης, όπως καθορίζεται από το Δείκτη Τιμών Λιανικής Πωλήσεως που εκδίνεται από τη Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £1.475, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £150 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 51.080 και ημερομηνία 20/1/2000. Επισημαίνεται ότι παρά το γεγονός ότι η σύμβαση μίσθωσης υπογράφτηκε στις 22/5/2001, η χορήγηση του μέτρου άρχισε στις 20/1/2000, δηλαδή πριν από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του Νόμου. Ως εκ τούτου, σύμφωνα με το άρθρο 21 του Νόμου, το υπό εξέταση μέτρο συνιστά νησιτάμενο ατομικό μέτρο.
- (ix) Μίσθωση γης 8 δεκαρίων περίπου στο χωριό Πυργά, που αποτελεί μέρος του κύριου κρατικού δάσους Σταυροβούνιου, για την ανέγερση σταθμού αναμετάδοσης. Η σύμβαση υπογράφτηκε στις 15/9/1988 και είχε ισχύ από την ίδια ημέρα. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει στις 14/9/2021) με δικαιώμα ανανέωσης και για άλλες 2 περιόδους των 33 ετών εκάστη, εκτός εάν είναι από τα δύο μέρη ειδοποιήσει γραπτώς, 36 μήνες τουλάχιστον πριν από τη λήξη της περιόδου, ότι δεν επιθυμεί ανανέωση της σύμβασης. Το αρχικό ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £500. Το μίσθωμα, σύμφωνα με τη σύμ-

- βαση, θα αναθεωρείται στο τέλος κάθε εντεκαετίας και θα είναι 5% της αγοραίας αξίας της γης το χρόνο της αναθεώρησης. Με βάση την πρόνοια αυτή το ετήσιο μίσθιμα για τη 2η εντεκαετία καθορίστηκε σε £900. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £25.600, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £1.050 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 29.450 και ημερομηνία 14/12/1987. Η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της με αριθμό φακ. 17/49/II και ημερομηνία 30/1/2003 πληροφόρησε τον Έφορο ότι συμφωνεί με την έκταση της γης, όπως αυτή επιμετρήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δηλαδή 8.000 τ.μ.
- (x) Μίσθωση γης 25 τετραγωνικών μέτρων περίπου στο χωριό Κοφίνου, που αποτελεί μέρος του κρατικού δάσους Κακορατζιάς, για την εγκατάσταση κατόπιν. Η σύμβαση υπογράφτηκε την 1/4/1987 και είχε ισχύ από την ίδια ημέρα. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει στις 31/3/2020) με δικαίωμα ανανέωσης και για άλλες 2 περιόδους των 33 ετών εκάστη, εκτός εάν ένα από τα δύο μέρη ειδοποιήσει γραπτώς, 6 μήνες πριν από τη λήξη της περιόδου, ότι δεν επιθυμεί ανανέωση της σύμβασης. Το αρχικό ετήσιο μίσθιμα καθορίστηκε σε £10 χωρίς οποιαδήποτε πρόνοια για αναθεώρησή του. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £480, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £150 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 27.340 και ημερομηνία 5/7/1986. Η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της με αριθμό φακ. 17/49/II και ημερομηνία 30/1/2003 πληροφόρησε τον Έφορο ότι συμφωνεί με την έκταση της γης, όπως αυτή επιμετρήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δηλαδή 25 τ.μ.
- (xi) Μίσθωση γης 64 τετραγωνικών μέτρων στο χωριό Κοράκου, που αποτελεί μέρος του κρατικού δάσους Τροόδους, για την εγκατάσταση σταθμού βάσης κινητής τηλεφωνίας. Η σύμβαση υπογράφτηκε την 1/4/1987 και είχε ισχύ από την ίδια ημέρα. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει στις 31/3/2020) με δικαίωμα ανανέωσης και για άλλες 2 περιόδους των 33 ετών εκάστη, εκτός εάν ένα από τα δύο μέρη ειδοποιήσει γραπτώς, 6 μήνες πριν από τη λήξη της περιόδου, ότι δεν επιθυμεί ανανέωση της σύμβασης. Το αρχικό ετήσιο μίσθιμα καθορίστηκε σε £10 χωρίς οποιαδήποτε πρόνοια για αναθεώρησή του. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής
- γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £30, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £150 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 27.340 και ημερομηνία 5/7/1986.
- (γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι η Αρχή Τηλεπικοινωνιών Κύπρου (ATHK).
- (δ) το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος ενοικίασης της κρατικής δασικής γης:
- (ε) νομική βάση: Μακροχρόνιες συμβάσεις κρατικής δασικής γης και αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου που αναφέρονται πιο πάνω στο 2(β)(i) – 2(β)(xi) εκτός από τις περιπτώσεις 2(β)(vi) και 2(β)(vii).
- Αναφορικά με τις εκτάσεις γης που εκμισθώθηκαν στη δικαιούχο επιχείρηση που αναφέρονται στις περιπτώσεις 2(β)(vi) και 2(β)(vii) πιο πάνω δεν υπάρχουν αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου της Κυπριακής Δημοκρατίας αφού οι εν λόγω εκμίσθωσεις έγιναν από την αποικιοκρατική κυβέρνηση:
- (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 αντικεινται 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. Λαμβάνονται 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 διά της ευνοϊκής μεταχείρισης ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων ακλάδων 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 ακίνητης 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). Σε περίπτωση μακροπρόθεσμων μισθώσεων το αγοραίο ενοίκιο θα πρέπει

να αναθεωρείται ανά πενταετία με βάση νέα εκτιμηση από ανεξάρτητο εκτιμητή. Η πρακτική αυτή ακολουθείται και σε άλλες χώρες όπως τη Μεγάλη Βρετανία.

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 εκτιμηση για το αγοραίο ενοίκιο της γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο επιχείρηση. Οι εκτιμήσεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για το αγοραίο ενοίκιο όλων των τεμαχίων γης που εκμισθώθηκαν στη δικαιούχο φαίνονται στο μέρος 2(β) πιο πάνω.

- (β)(α) Το κοινοποιηθέν μέτρο, στο μέρος του που αφορά την εκμίσθωση γης που αναφέρεται στο 2(β)(i) πιο πάνω, δε συνιστά δημόσια ενίσχυση καθότι το καταβαλλόμενο ενοίκιο υπερβαίνει το αγοραίο ενοίκιο. Συνεπώς, δεν υπάρχει απώλεια δημόσιων εσόδων. Επειδή η εκμισθωμένη γη θα επανεκτιμάται ανά πενταετία και πιθανό το μέτρο να αποτελέσει δημόσια ενίσχυση στο μέλλον, για σκοπούς επιμέτρησής της θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι η Αρμόδια Αρχή χρησιμοποιεί τον τρίτο όροφο του κτιρίου ως παρατηρητήριο.
- (β)(β) Όσον αφορά την εκμίσθωση γης που αναφέρεται στο 2(β)(viii) πιο πάνω, δε συνιστά δημόσια ενίσχυση καθότι το καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι ίσο με το αγοραίο ενοίκιο και συνεπώς δεν υπάρχει απώλεια δημόσιων πόρων.
- (β)(γ) Το υπόλοιπο μέρος του κοινοποιηθέντος μέτρου 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 τις εκτιμήσεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, το αγοραίο ενοίκιο της κρατικής δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι πιο ψηλό από το καταβαλλόμενο ενοίκιο σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις εκτός από τις περιπτώσεις 2(β)(i) και 2(β)(viii). 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 δημόσιων εσόδων.
  - (ii) συνιστά οικονομικό όφελος, αφού η ενοικίαση ακίνητης 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 στην Αρχή Τηλεπικοινωνιών Κύπρου που δραστηριοποιείται στον τομέα των τηλεπικοινωνιών.
  - (iv) τέλος, επειδή η κοινοποιηθείσα ενίσχυση επιτρέπει τη χορήγηση ενίσχυσεων στη

δικαιούχο επιχείρηση και επειδή η ενίσχυση αποτελεί πλεονέκτημα προς αυτή, γι' αυτό το μέτρο είναι σε θέση να νοθεύσει τον ανταγωνισμό τόσο στην εγχώρια αγορά τηλεπικοινωνιών 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.

Όσον αφορά τις εκμισθώσεις γης που αναφέρονται στο 2(β)(iii) και 2(β)(iv) πιο πάνω, ο Έφορος πληροφορήθηκε ότι δεν έχουν ακόμη εγκατασταθεί από την Αρμόδια Αρχή ωδιοτηλεφωνικές κεραίες, όπως προνοείται στις αντίστοιχες συμβάσεις. Σε περίπτωση που ενεργοποιηθούν οι πρόνοιες αυτές τότε για σκοπούς υπολογισμού του ύψους της ενίσχυσης θα πρέπει να γίνει νέα εκτίμηση από ανεξάρτητο εκτιμητή στην οποία να λαμβάνεται υπόψη η έκταση της γης που θα χρησιμοποιείται από την Αρμόδια Αρχή.

- (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 αντικείνονται 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 κοινοπιθείσας ενίσχυσης.

Ο Έφορος, αφού έλαβε υπόψη τους όρους με βάση τους οποίους παραχωρείται η ενίσχυση, διαπίστωσε ότι η ενίσχυση εμπίπτει στο άρθρο 7 δεδομένου ότι δεν υπερβαίνει το ανώτατο ποσό που καθορίζεται σε αυτό, τηρούμενων και των λοιπών όρων και διαδικασιών που τίθενται. Ως εκ τούτου, η ενίσχυση μπορεί να χαρακτηριστεί από την Αρμόδια Αρχή ως ενίσχυση de minimis, ενίσχυση δηλαδή, που λόγω του πολύ μικρού ύψους της (συνολικά κάτω από £57.000 ανά τριετία από οποιαδήποτε Αρμόδια Αρχή) δε νοθεύει ούτε απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό. Με βάση τις εκτιμήσεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, οι επιμέρους ενισχύσεις που έλαβε η δικαιούχος επιχείρηση από την Αρμόδια Αρχή για το έτος 2002 συμποσούνται σε £4.718.

Επιπλέον, η εκμισθωμένη γη, περιλαμβανομένων και των τεμαχίων για τα οποία το καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι ίσο ή υπερβαίνει το αγοραίο ενοίκιο, 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 τη δικαιούχο.

#### 4. Απόφαση:

Για τους λόγους αυτούς—

**Ο ΕΦΟΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΤΑ ΕΞΗΣ:**

A. Η κοινοποιηθείσα ατομική ενίσχυση με τίτλο «Μακροχρόνια Συμφωνία για Ενοικίαση Κρατικής Δασικής Γης-Αρχή Τηλεπικοινωνιών Κύπρου (ATHK)» 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, δεδομένου ότι δεν υπερβαίνει το ανώτατο ποσό που καθορίζεται σε αυτό, τηρούμενων και των λοιπών όρων και διαδικασιών που τίθενται. Ως εκ τούτου, η ενίσχυση μπορεί να χαρακτηριστεί από την Αρμόδια Αρχή, τηρούμενων των όρων και διαδικασιών που ορίζει το άρθρο 7 του Νόμου, ως ενίσχυση de minimis.

Επιπλέον, η εκμισθωμένη γη, περιλαμβανομένων και των τεμαχίων για τα οποία το καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι ίσο ή υπερβαίνει το αγοραίο ενοίκιο, θα πρέπει να επανεκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή ανά πενταετία και το καταβαλλόμενο ενοίκιο θα πρέπει να επανακαθορίζεται σύμφωνα με το 3(γ) πιο πάνω.

B. Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Τμήμα Δασών.

Λευκωσία, 31 Ιανουαρίου 2003.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,  
Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.