

Αριθμός 4899

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: Ενοικίαση οικοπέδων στη βιομηχανική περιοχή Λεμεσού (Επέκταση)

## 1. Διαδικασία:

Στις 30 Αυγούστου 2001 κοινοποιήθηκε από το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, ως Αρμόδια Αρχή, στον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων πρόγραμμα το οποίο φέρει τον τίτλο «Ενοικίαση οικοπέδων στη βιομηχανική περιοχή Λεμεσού (Επέκταση)». Η κοινοποίηση έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων (εφεξής καλουμένων ως ο «Νόμος») και του περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων (Διαδικασία Κοινοποίησης) Διατάγματος του 2001.

Το πρόγραμμα βρισκόταν σε ισχύ κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος του Νόμου (30.4.2001) και ως εκ τούτου με βάση το άρθρο 21 συνιστά υφιστάμενο πρόγραμμα το οποίο δεν προβλέπει ημερομηνία λήξης.

## 2. Περιγραφή του κοινοποιηθέντος προγράμματος:

- (α) Αρμόδια Αρχή υπεύθυνη για την εφαρμογή της κοινοποιηθείσας ενίσχυσης είναι το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού·
- (β) ο στόχος του προγράμματος είναι η αξιοποίηση της βιομηχανικής υποδομής και η πραγματοποίηση επενδύσεων από μέρους του Κράτους. Στα πλαίσια αυτά, το Κράτος αποφάσισε την επέκταση της βιομηχανικής περιοχής Λεμεσού με σκοπό την ενοικίαση βιομηχανικών οικοπέδων σε μεταποιητικές μονάδες·
- (γ) δικαιούχοι του προγράμματος είναι όλες οι επιχειρήσεις των οποίων οι δραστηριότητες συγκαταλέγονται στις μεταποιητικές, όπως αυτές καθορίζονται από το σύστημα ταξινόμησης οικονομικών δραστηριοτήτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, NACE.

Δε γίνεται οποιοσδήποτε διαχωρισμός μεταξύ μεγάλων και μικρομεσαίων επιχειρήσεων (Μ.Μ.Ε.)·

- (δ) με βάση τον τύπο υπολογισμού του ύψους του ενοικίου ο οποίος χρησιμοποιείται για όλες τις βιομηχανικές περιοχές, τα ενοίκια των βιομηχανικών οικοπέδων που θα έπρεπε να καταβάλλονταν υπολογίστηκαν έτσι ώστε να αποφέρουν 9% απόδοση επί της δαπάνης που πραγματοποιήθηκε για την εκτέλεση όλων των έργων υποδομής που απαιτήθηκαν και 7% επί της αξίας της γης που χρησιμοποιήθηκε (ολόκληρη η περιοχή απαλλοτριώθηκε). Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας της γης που χρησιμοποιήθηκε για την ίδρυση της βιομηχανικής περιοχής έγινε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μετά την κήρυξη της ως βιομηχανικής ζώνης. Με βάση αυτή τη μέθοδο υπολογισμού το ενοίκιο ανέρχεται σε £210,64 τα 1000m<sup>2</sup>. Όμως, με εξουσιοδότηση του Υπουργικού Συμβουλίου, επειδή στη συγκεκριμένη

ΑΡ. 3632

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 120

περιοχή θα επαναδραστηριοποιούνταν βασικά βιομήχανοι των οποίων τα υποστατικά ήταν στις κατεχόμενες περιοχές, το αρχικό ενοίκιο καθορίστηκε στις £149,50 τα 1000m<sup>2</sup>.

Τα βιομηχανικά οικόπεδα ενοικιάστηκαν αρχικά για περίοδο 33 χρόνων με δικαίωμα ανανέωσης της σύμβασης για άλλες δύο περιόδους των 33 χρόνων. Κατά τη διάρκεια της μακρόχρονης μίσθωσης τα ενοίκια αναθεωρούνται με βάση τον πληθωρισμό, αρχικά μετά από 7 χρόνια και ακολούθως ανά πενταετία.

Οι μεταποιητικές μονάδες που εγκαταστάθηκαν στη βιομηχανική περιοχή είχαν ανεγείρει τα υποστατικά τους και ξεκινήσει τις εργασίες τους χωρίς οποιαδήποτε ενίσχυση ή άλλη παρέμβαση του Κράτους·

(ε) το πρόγραμμα τέθηκε σε εφαρμογή το 1979·

(στ) νομική βάση: Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου Αρ. 14.647, ημερ. 5.2.76·

(ζ) προβλεπόμενοι δικαιούχοι: κάτω από 50.

### 3. Αξιολόγηση του προγράμματος 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 διά της ενοίκισης μεταχείρισης ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής περιλαμβάνει δε και την επιχορήγηση, την εγγύηση δανείου ή άλλη εγγύηση, την παροχή δανείου με μειωμένο επιτόκιο, την επιδότηση επιτοκίου, τη μείωση ή απαλλαγή φόρων, δασμών ή τελών, περιλαμβανομένης της επιταχυνόμενης απόσβεσης επί στοιχείων πάγιου ενεργητικού και της μείωσης ή απαλλαγής κοινωνικών επιβαρύνσεων, την πώληση ή ενοικίαση κινητού ή ακινήτου με ευνοϊκούς όρους και τη συμμετοχή σε κεφάλαιο επιχείρησης ή παροχή κεφαλαίου υπό περιστάσεις ή όρους διαφορετικούς από εκείνους υπό τους οποίους θα παρείχε το ίδιο κεφάλαιο ιδιώτης επενδυτής.

Στον πιο πάνω ορισμό αναφέρονται ενδεικτικά διάφορες μορφές δημόσιων ενισχύσεων. Μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι η πώληση ή ενοικίαση ακινήτου με ευνοϊκούς όρους συνιστά δημόσια ενίσχυση.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό 7 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων (Πωλήσεις Γης και Κτιρίων από τις Δημόσιες Αρχές) Κανονισμών του 2001, οι οποίοι ισχύουν κατ' αναλογία και στην περίπτωση ενοικιάσεων, η Αρχή κοινοποιεί στον Έφορο, με την επιφύλαξη του κανόνα de minimis, κάθε πώληση που πρόκειται να πραγματοποιηθεί χωρίς να ακολουθηθεί η διαδικασία του άνευ όρων διαγωνισμού που επεξηγείται στον κανονισμό 5 των ίδιων Κανονισμών ή της εκ των προτέρων εκτίμησης από έναν ή περισσότερους ανεξάρτητους εκτιμητές που επεξηγείται στον κανονισμό 6, ώστε ο Έφορος να διαπιστώνει κατά πόσο υφίσταται ή όχι δημόσια ενίσχυση. Το πρόγραμμα κοινοποιήθηκε στον Έφορο επειδή ο καθορισμός του ενοικίου δεν έγινε με οποιαδήποτε από τις δύο πιο πάνω διαδικασίες.

Για να διαπιστωθεί αν υπάρχει ή όχι δημόσια ενίσχυση, εξετάστηκε κατ' αρχάς κατά πόσο οι όροι ενοικίασης που αναφέρονται στο υποβληθέν πρόγραμμα είναι ευνοϊκοί. Για να μπορέσει να αξιολογήσει το πρόγραμμα ο Έφορος πρόβη σε ερμηνεία του όρου «ευνοϊκοί». Αφού έλαβε υπόψη ότι στον ορισμό του όρου δημόσια ενίσχυση η παροχή κεφαλαίου υπό περιστάσεις ή όρους διαφορετικούς από εκείνους υπό τους οποίους θα παρείχε το ίδιο κεφάλαιο ιδιώτης επενδυτής σε οικονομία αγοράς συνιστά δημόσια ενίσχυση, θεώρησε ότι, κατ' αναλογία, και στις περιπτώσεις ενοικίασης κρατικής γης μπορεί να διαπιστωθεί αν οι όροι του μέτρου είναι ευνοϊκοί, όταν αυτοί συγκριθούν με τους όρους που θα επιδίωκε σε παρόμοια περίπτωση ένας ιδιώτης επενδυτής.

Αρχικά εξετάστηκε κατά πόσο υπάρχουν ιδιωτικές βιομηχανικές περιοχές εντός της νήσου στις οποίες τα βιομηχανικά οικόπεδα να ενοικιάζονται με τη μέθοδο της μακροπρόθεσμης μίσθωσης. Κάτι τέτοιο θα διευκόλυνε τη σύγκριση των ενοικίων της βιομηχανικής περιοχής Λεμεσού (επέκταση) με εκείνα του ιδιωτικού τομέα. Διαπιστώθηκε, όμως, ότι δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε ιδιωτικές βιομηχανικές περιοχές στις οποίες να ενοικιάζονται βιομηχανικά τεμάχια, διότι όλες οι βιομηχανικές περιοχές που λειτουργούν στην Κύπρο στη βάση της μακροπρόθεσμης μίσθωσης ανήκουν στο Κράτος και κατά κανόνα η μέθοδος καθορισμού του ενοικίου είναι ταυτόσημη. Αντί βιομηχανικών περιοχών με ενοικιαζόμενα τεμάχια, στον ιδιωτικό τομέα υπάρχουν και λειτουργούν οι βιομηχανικές ζώνες στις οποίες, όπως διαπιστώθηκε, τα οικόπεδα πωλούνται από τους ιδιοκτήτες τους σε ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις.

Στη συνέχεια εξετάστηκε κατά πόσο υπάρχουν μετενοικιάσεις από τους δικαιούχους των βιομηχανικών τεμαχίων σε άλλες επιχειρήσεις του ιδιωτικού τομέα. Διαπιστώθηκε, όμως, ότι σε όλες τις βιομηχανικές περιοχές που ίδρυσε το Κράτος υπάρχουν μεμονωμένες περιπτώσεις μετενοικιάσεων στις οποίες η ενοικίαση αφορά τόσο τη γη όσο και τα βιομηχανικά υποστατικά που έχουν ανεγερθεί σε αυτή. Αφού λήφθηκαν στοιχεία για το κόστος ανέγερσης των κτιρίων, την ημερομηνία ανέγερσής τους, το καταβαλλόμενο ενοίκιο προς το Κράτος για τη μίσθωση της γης και το εισπραττόμενο ενοίκιο από την ενοικίαση τόσο της γης όσο και των υποστατικών, ο Έφορος διαπίστωσε ότι στην πλειονότητα των περιπτώσεων η απόδοση βρίσκεται πέριξ της απόδοσης που θα είχε το Κράτος από την ενοικίαση των βιομηχανικών οικοπέδων πριν από τη μείωση που αποφάσισε το Υπουργικό Συμβούλιο. Σημειώνεται ότι οι μετενοικιάσεις δεν ήταν σε μακροπρόθεσμη βάση αλλά αφορούσαν περιόδους από 2-6 χρόνια. Όμως, τα πιο πάνω στοιχεία δεν κρίθηκαν απολύτως συγκρίσιμα αφενός γιατί ο αριθμός των μετενοικιάσεων είναι πολύ περιορισμένος και αφετέρου η μίσθωση δεν ήταν μακροπρόθεσμου χαρακτήρα.

Ενόψει των πιο πάνω, ο Έφορος εξέτασε το ενδεχόμενο να συγκεντρώσει στοιχεία από γειτονικές χώρες. Λαμβανομένου υπόψη ότι η Κύπρος είναι νησί γεωγραφικά τοποθετημένο στο σταυροδρόμι τριών ηπείρων με διαφορετική οικονομία από αυτή των γειτονικών της χωρών, κρίθηκε ότι τα στοιχεία αυτά δε θα ήταν συγκρίσιμα. Ενδεχομένως, η μοναδική συγκρίσιμη χώρα θα ήταν η Ελλάδα η οποία είναι το πλησιέστερο προς την Κύπρο κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Για το κράτος αυτό, όμως, διαπιστώθηκε ότι κατά κανόνα όλα τα βιομηχανικά οικόπεδα εντός των βιομηχανικών περιοχών, είτε αυτές δημιουργούνται από το δημόσιο είτε από τον ιδιωτικό τομέα, δεν ενοικιάζονται αλλά πωλούνται στις ενδιαφερόμενες βιομηχανικές μονάδες. Ως εκ τούτου, δεν υπάρχουν συγκρίσιμα στοιχεία.

- (β) Λαμβανομένου υπόψη ότι ήταν αδύνατο να εξευρεθούν συγκρίσιμα και αξιόπιστα στοιχεία από τον ιδιωτικό τομέα που να καταδεικνύουν ότι ο τρόπος καθορισμού του ενοικίου από το Κράτος κατά τη δημιουργία της βιομηχανικής περιοχής θα ήταν ανάλογος με αυτόν που θα χρησιμοποιούσε ένας ιδιώτης επενδυτής, ο Έφορος, σε πρώτο στάδιο, έκρινε ότι θα έπρεπε να εξεταστεί η μέθοδος υπολογισμού του ενοικίου έτσι ώστε να διαπιστωθεί κατά πόσο θα υφίστατο δημόσια ενίσχυση ή όχι πριν από την έκπτωση που αποφάσισε να παραχωρήσει το Υπουργικό Συμβούλιο. Ως ελάχιστη απαίτηση, ο Έφορος εξέτασε κατά πόσο από την επένδυση αυτή (χωρίς την έκπτωση που παραχωρήθηκε) θα προέκυπτε θετική παρούσα αξία. Αφού εφάρμοσε τον τύπο υπολογισμού του ενοικίου που περιγράφεται στο 2(δ) πιο πάνω για τα πρώτα 33 χρόνια, διαπίστωσε ότι, για το κοινοποιηθέν πρόγραμμα, θα προέκυπτε θετική καθαρή παρούσα αξία (net present value). Ο Έφορος, όμως, έκρινε ότι από μόνη της η διαπίστωση αυτή δε θα ήταν ασφαλής ούτε και επαρκής για να θεωρηθεί ότι το Κράτος ενήργησε ως ιδιώτης επενδυτής σε οικονομία αγοράς. Ενόψει τούτου, ο Έφορος έλαβε υπόψη τα πιο κάτω:

1. Το ανώτατο - βάσει νόμου - δανειστικό επιτόκιο που ίσχυε από την ίδρυση της Δημοκρατίας μέχρι και το έτος 2000 ήταν 9%, ενώ το κόστος δανεισμού των μακροπρόθεσμων κυβερνητικών ομολόγων κατά την περίοδο πριν από την ίδρυση της βιομηχανικής περιοχής Λεμεσού (Επέκταση), δηλαδή ο δανεισμός του Κράτους από τον ιδιωτικό τομέα, κυμαινόταν μεταξύ 7%-8%.
2. Η επένδυση είναι μακροπρόθεσμη, χαμηλού κινδύνου με εξασφαλισμένα συμβόλαια. Συνεπώς, ακόμη και αν κάποια βιομηχανική μονάδα διακόψει τις εργασίες της, υποχρεούται να πληρώνει το συμφωνηθέν ενοίκιο μέχρι τη λήξη του συμβολαίου. Το γεγονός αυτό διασφαλίζει στο Κράτος τα προβλεπόμενα εισοδήματα και παρέχει τον απαιτούμενο χρόνο, όπως θα επιζητούσε και κάποιος ιδιώτης επενδυτής, για να εξευρεί νέο ένοικο για το κενωθέν βιομηχανικό τεμάχιο μετά τη λήξη της πρώτης περιόδου των 33 ετών.

3. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ανά πενταετία (εκτός από την πρώτη αναπροσαρμογή που έγινε μετά από 7 χρόνια) με βάση την αύξηση του δείκτη τιμών γεγονός που διασφαλίζει την πραγματική αξία των εισοδημάτων του Κράτους από την επένδυσή του. Η πρακτική αυτή, δηλαδή η αναθεώρηση των ενοικίων κάθε πέντε χρόνια, ακολουθείται και σε άλλες χώρες όπως τη Μεγάλη Βρετανία.
4. Στον τύπο καθορισμού του ενοικίου βεβαιώθηκε ότι συνυπολογίζονται, εκτός από τη δαπάνη για αγορά της γης, όλα τα έξοδα των έργων υποδομής που επωμίστηκε το κράτος για τη δημιουργία της βιομηχανικής περιοχής (δρόμοι, παροχή απαραίτητων υπηρεσιών όπως ηλεκτροδότηση, νερό, τηλέφωνο κ.ά.). Το κόστος της σύνδεσης για τις υπηρεσίες αυτές επιβαρύνει αποκλειστικά τους ένοικους της βιομηχανικής περιοχής.
5. Η γη που χρησιμοποιήθηκε για τη δημιουργία της βιομηχανικής περιοχής είναι εκτός αστικής περιοχής και σε περιοχή όπου δεν υπήρχαν άλλες εναλλακτικές μορφές αξιοποίησης (εκτός για γεωργικούς σκοπούς). Περαιτέρω, λήφθηκε υπόψη το γεγονός ότι καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης η γη παραμένει ιδιοκτησία του Κράτους και συνεπώς την υπεραξία που πιθανόν να δημιουργηθεί, είτε λόγω της μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής ή/και λόγω της γενικότερης αύξησης της αξίας της γης, την επωφελείται το Κράτος. Επίσης, κατά τη λήξη της μίσθωσης της γης, τα βιομηχανικά υποστατικά και όλα τα λοιπά κτίρια περιέχονται στην κατοχή του Κράτους.
6. Κατά τον καθορισμό των ενοικίων της βιομηχανικής περιοχής, ως κόστος της γης θεωρήθηκε η εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, που είναι ανεξάρτητος εκτιμητής, μετά το χαρακτηρισμό της περιοχής ως βιομηχανικής ζώνης. Αυτό κρίθηκε ιδιαίτερα σημαντικό αφού η περιοχή μετά το χαρακτηρισμό της ως βιομηχανικής ζώνης αποκτούσε άμεσα μεγάλη υπεραξία. Επίσης, η επιλογή των βιομηχανικών περιοχών γίνεται πάντοτε με γνώμονα την ύπαρξη ζήτησης έτσι ώστε να επιτευχθεί η ταχύτερη δυνατή ενοικίαση όλων των βιομηχανικών οικοπέδων.
7. Η πρακτική της μακροχρόνιας μίσθωσης, πέραν του γεγονότος ότι διασφαλίζει σταθερά εισοδήματα περιορίζοντας τον κίνδυνο μη εξεύρεσης ενοικιαστών, μειώνει ουσιαστικά και δραστικά τα λειτουργικά έξοδα (π.χ. κόστος προσωπικού, διαφήμιση, ετοιμασία συμβολαίων) που θα είχε το κράτος-επενδυτής σε περίπτωση ενοικιάσεων μικρότερης διάρκειας. Σημειώνεται ότι, μέχρι σήμερα, δεν υπήρξε απώλεια ενοικίων από την ίδρυση και λειτουργία της βιομηχανικής περιοχής.

Ο Έφορος, αφού συνεκτίμησε τη θετική καθαρή παρούσα αξία που θα προέκυπτε εάν εφαρμοζόταν η μέθοδος υπολογισμού των ενοικίων και όλα τα ενισχυτικά τα οποία αναφέρονται πιο πάνω, ιδιαίτερα δε το κόστος δανεισμού του Κράτους από τον ιδιωτικό τομέα, έκρινε ότι, κατά κανόνα, η προαναφερθείσα μέθοδος υπολογισμού των ενοικίων δε θα απορριπτόταν από ιδιώτες επενδυτές σε οικονομία αγοράς. Ως εκ τούτου, το Κράτος κατά τον καθορισμό των ενοικίων στο κοινοποιηθέν πρόγραμμα θα ενεργούσε ως ιδιώτης επενδυτής αν δεν παρεχόρετο έκπτωση από το Υπουργικό Συμβούλιο. Συνεπώς, η κοινοποιηθείσα ενίσχυση κρίθηκε ότι συνιστά δημόσια ενίσχυση το ετήσιο ύψος της οποίας για κάθε ένοικο βιομηχανικού οικοπέδου στη βιομηχανική περιοχή Λεμεσού (Επέκταση) είναι η διαφορά του ενοικίου που θα προκύπτει από τη μέθοδο υπολογισμού που αναφέρεται στο 2 (δ) πιο πάνω και του ενοικίου που προκύπτει περιλαμβανομένης της έκπτωσης που αποφάσισε το Υπουργικό Συμβούλιο.

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

Όσον αφορά την πρώτη κατηγορία ενισχύσεων που προνοεί το άρθρο 6 του Νόμου, δηλαδή τις δημόσιες ενισχύσεις προς τη γεωργία, την κτηνοτροφία και την αλιεία εξετάστηκε ειδικότερα αν οι δικαιούχοι της ενίσχυσης εμπίπτουν στο σύνολό τους ή εν μέρει στην κατηγορία αυτή. Το μέρος του προγράμματος που αφορά ενοικίαση γης προς επιχειρήσεις προϊόντων πρώτης μεταποίησης της γεωργίας, κτηνοτροφίας και αλιείας εμπίπτει σε αυτήν την κατηγορία και συνεπώς, με βάση το άρθρο 3 του Νόμου, για τις περιπτώσεις αυτές δεν απαιτείται έγκριση του Εφόρου.

Αναφορικά, εξάλλου, με τη δεύτερη κατηγορία ενισχύσεων που προνοεί το άρθρο 6 του Νόμου, δηλαδή 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, εφόσον οι επιχειρήσεις αυτές κτώνται το εισόδημά τους από πηγές εκτός της Δημοκρατίας, δεν μπορούν να δραστηριοποιηθούν στον τομέα της μεταποίησης στη Δημοκρατία. Τούτο υποστηρίζεται και από σχετικές διατάξεις των περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμων του 1961 έως 2002.

- (δ) Λαμβανομένων υπόψη των πιο πάνω εξετάστηκε περαιτέρω σε ποια κατηγορία ενισχύσεων, από τις κατηγορίες που προνοούν τα άρθρα 4,5 και 5Α του Νόμου, εμπίπτουν οι υπόλοιπες δημόσιες ενισχύσεις.

Αρχικά εξετάστηκε κατά πόσο η κοινοποιηθείσα ενίσχυση εμπίπτει στις κατηγορίες των ενισχύσεων του άρθρου 4 του Νόμου που ο

Έφορος υποχρεούται να εγκρίνει. Επειδή η ενίσχυση παρέχεται αποκλειστικά σε επιχειρήσεις του μεταποιητικού τομέα οι οποίες ενοικιάζουν από το Κράτος βιομηχανικά τεμάχια με ευνοϊκούς όρους, κρίθηκε ότι η ενίσχυση δεν εμπίπτει σε καμία από τις πέντε κατηγορίες που ορίζει το άρθρο 4.

Στη συνέχεια εξετάστηκε κατά πόσο η δημόσια ενίσχυση εμπίπτει στην απαγόρευση του άρθρου 5Α. Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου, ενίσχυση για εξαγωγές σημαίνει δημόσια ενίσχυση που συνδέεται άμεσα με τις εξαγόμενες ποσότητες, τη δημιουργία και λειτουργία δικτύου διανομής ή τις τρέχουσες δαπάνες εξαγωγικής δραστηριότητας. Νοείται ότι δεν αποτελούν ενισχύσεις για εξαγωγές οι δημόσιες ενισχύσεις που συνδέονται με το κόστος συμμετοχής σε εκθέσεις και το κόστος μελετών και συμβουλών για την εισαγωγή σε νέα γεωγραφική αγορά νέου ή υπάρχοντος προϊόντος. Κατά συνέπεια κρίθηκε ότι η κοινοποιηθείσα ενίσχυση δεν εμπίπτει στο άρθρο 5Α του Νόμου.

Ενόψει των πιο πάνω, κρίθηκε ότι η κοινοποιηθείσα ενίσχυση εμπίπτει στις πρόνοιες του άρθρου 5 και πιο συγκεκριμένα του 5(1)(β) του Νόμου, δηλαδή στις ενισχύσεις που μπορεί να εγκριθούν από τον Έφορο και αφορούν την προώθηση της ανάπτυξης ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων, εφόσον δεν αλλοιώνουν τους όρους των συναλλαγών σε βαθμό αντίθετο με το κοινό συμφέρον.

Ο Έφορος, αφού έλαβε υπόψη τις λεπτομέρειες του κοινοποιηθέντος προγράμματος, έκρινε ότι αυτό δε δύναται να εγκριθεί ως έχει, διότι αντίκειται ουσιαστικά στις διατάξεις του Νόμου και των εκδοθέντων Κανονισμών. Συγκεκριμένα, η ενίσχυση κρίθηκε ότι είναι λειτουργικής φύσεως η οποία δεν μπορεί να εγκριθεί. Οι λειτουργικές ενισχύσεις αποβλέπουν στο να απαλλάξουν τις δικαιούχους επιχειρήσεις από μέρος των δαπανών που θα έπρεπε οι ίδιες να επωμισθούν στα πλαίσια της τρέχουσας διαχείρισης των συνήθων δραστηριοτήτων τους. Το αποτέλεσμα είναι να νοθεύεται ο ανταγωνισμός μεταξύ των ενισχυόμενων και μη ενισχυόμενων επιχειρήσεων τόσο εντός όσο και εκτός Κύπρου και να υπάρχει σαφής κίνδυνος αλλοίωσης των όρων των συναλλαγών σε βαθμό αντίθετο με το κοινό συμφέρον. 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. Οι ενισχύσεις λειτουργικής φύσεως 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. Το κόστος της χρήσης ενός από τους βασικούς συντελεστές παραγωγής, δηλαδή της γης, δεν εμπίπτει σε κανένα επιτρεπτό επιλέξιμο κόστος που προνοούν ο Νόμος και οι δυνάμει αυτού εκδοθέντες Κανονισμοί και συνιστά απαραίτητη και αναπόφευκτη δαπάνη για τη λειτουργία μίας επιχείρησης.

Ο Έφορος, αφού έλαβε υπόψη τα πιο πάνω, έκρινε ότι, επειδή πρόκειται για υφιστάμενο πρόγραμμα, σύμφωνα με το άρθρο 21 του Νόμου, αυτό θα πρέπει να τροποποιηθεί, στο μέρος του που δεν εμπίπτει στο άρθρο 6 του Νόμου, το αργότερο μέχρι τις 30.4.2003 έτσι ώστε τα ενοίκια των βιομηχανικών τεμαχίων, μετά τις 30.4.2003, να καθοριστούν στο ύψος που θα ήταν αν κατά την περίοδο ίδρυσης της βιομηχανικής περιοχής εφαρμοζόταν η μέθοδος υπολογισμού που περιγράφεται στο 2(δ) πιο πάνω.

Ο Έφορος εξέτασε τέλος κατά πόσο, σε περίπτωση που το πρόγραμμα δεν τροποποιηθεί, η Αρμόδια Αρχή δύναται να το χαρακτηρίσει ως ενίσχυση de minimis με βάση τα άρθρα 2 και 7 του Νόμου. Ενίσχυση δηλαδή προς μία επιχείρηση, που λόγω του πολύ μικρού ύψους της (συνολικά κάτω από £57.000 για περίοδο τριών χρόνων) δεν επιφέρει ή δεν μπορεί να επιφέρει οποιαδήποτε αισθητή νόθευση του ανταγωνισμού. Ο Έφορος, αφού έλαβε υπόψη τους όρους του προγράμματος, έκρινε ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις του Νόμου και, ως εκ τούτου, η Αρμόδια Αρχή μπορεί να χαρακτηρίσει το κοινοποιηθέν πρόγραμμα ως ενίσχυση «de minimis» στο μέρος του που συνιστά δημόσια ενίσχυση, νοουμένου ότι το ανώτατο ποσό χορηγίας προς μία επιχείρηση δε θα υπερβαίνει τις £57.000 ανά τριετία.

#### 4. Απόφαση:

Για τους λόγους αυτούς,

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

- A. Το κοινοποιηθέν πρόγραμμα ενισχύσεων με τίτλο «Ενοικίαση οικοπέδων στη βιομηχανική περιοχή Λεμεσού (Ελέκταση)» συνιστά δημόσια ενίσχυση σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου. Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου, το πρόγραμμα αυτό δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Νόμου στο μέρος του που αφορά δημόσια ενίσχυση σε επιχειρήσεις πρώτης μεταποίησης προϊόντων της γεωργίας, κτηνοτροφίας και αλιείας και ως εκ τούτου δεν απαιτείται για το μέρος αυτό του προγράμματος, με βάση το άρθρο 3 του Νόμου, έγκριση του Εφόρου.

Ως προς το υπόλοιπο μέρος του προγράμματος που εμπίπτει στην κατηγορία δημοσίων ενισχύσεων του άρθρου 5(1)(β) του Νόμου, ο Έφορος αποφασίζει ότι πρέπει να τροποποιηθεί ως ανωτέρω το αργότερο μέχρι τις 30.4.2003.

Αποφασίζει, τέλος, ότι, εάν το κοινοποιηθέν πρόγραμμα δεν τροποποιηθεί, δύναται, με βάση το Νόμο, να χαρακτηριστεί από την Αρμόδια Αρχή ως ενίσχυση de minimis, νοουμένου ότι το ανώτατο ποσό χορηγίας σε μία επιχείρηση δε θα υπερβαίνει τις £57.000 ανά τριετία.

- B. Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.

Λευκωσία, 8 Αυγούστου 2002

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.