

ΑΡ. 3678ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 173**Αριθμός 581**

ΟΙ ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
 ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΝΟΜΟΙ
 ΤΟΥ 2001 ΜΕΧΡΙ 2002 (ΝΟΜΟΙ 30(I) ΤΟΥ 2001,
 122(I) ΤΟΥ 2001 ΚΑΙ 139(I) 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, (εφεξής καλούμενων ως ο «Νόμος»), εκδίδει την ακόλουθη απόφαση:

Τίτλος: Μακροχρόνια Σύμβαση για την Ενοικίαση Κρατικής Δασικής Γης στον Πρόδρομο - Επέκταση Κέντρου Αναψυχής του κ. Στέφου Μιχαηλίδη.

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 Σύμβαση για την Ενοικίαση Κρατικής Δασικής Γης στον Πρόδρομο - Επέκταση Κέντρου Αναψυχής του κ. Στέφου Μιχαηλίδη». 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 έπερπε, σύμφωνα με το άρθρο 21(1) του Νόμου, να κοινοποιηθεί με πλήρεις λεπτομέρειες στον Έφορο Δημιούρων 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 κέντρου αναψυχής στο χωριό Πρόδρομος όπου παραχωρήθηκε η κρατική δασική γη.

Η σύμβαση μίσθωσης του κοινοποιηθέντος ατομικού μέτρου υπογράφτηκε και τέθηκε σε ισχύ στις 23.9.1969 μεταξύ του Τμήματος Δασών εκ μέρους της Κυπριακής Δημοκρατίας και του κ. Στέφου Μιχαηλίδη.

Ο δικαιούχος επέκτεινε υφιστάμενο κέντρο αναψυχής στον Πρόδρομο σύμφωνα με σχέδια προκαταβολικώς εγκεκριμένα από τον υπεύθυνο Τουρισμού του Υπουργείου Εμπορίου και Βιομηχανίας και το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, όπως αναφέρεται στη σύμβαση μίσθωσης και αποδέχτηκε όπως τηρεί όλους τους όρους που περιλαμβάνονται στην εν λόγω σύμβαση.

Η αρχική αγοραία αξία της γης, στην οποία ανεγέρθηκε το κέντρο αναψυχής στο χωριό Πρόδρομος, εκτάσεως μίας (1) σκάλας και χίλιων διακόσιων (1200) τετραγωνικών ποδών, εκτιμήθηκε σε £1.200. Ήταν όρος του συμβολαίου ότι το ύψος του μισθώματος θα καθορίζοταν ως ποσοστό ίσο με το 0,5% επί της εκτιμημένης αγοραίας αξίας της γης. Το αρχικό μίσθωμα ανερχόταν σε £6 ετησίως προπληρωτέο με την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης και καθένας από τους συμβαλλομένους έχει το δικαίωμα όπως αξιώνει αναθεώρηση του εν λόγω μισθώματος κάθε έξι χρόνια. Επισημαίνεται ότι η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της με αριθμό 17/49/II και ημερομηνία 5.12.2002 πληροφόρησε τον Έφορο ότι συμφωνεί με την έκταση της γης όπως αυτή επιμετρήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Το Δασικό Κολλέγιο με επιστολή του προς το Τμήμα Δασών ημερομηνίας 10.3.1988 ανέφερε ότι το μίσθωμα για την ενοικίαση της κρατικής δασικής γης δεν έτυχε οποιαδήποτε αναθεώρησης μέχρι τότε. Το εν λόγω μίσθωμα αναθεωρήθηκε για πρώτη φορά το 1993 και ανήλθε σε £115, ως ποσοστό 0,5% της αγοραίας αξίας σύμφωνα με νέα εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Σύμφωνα με νέα εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας που έγινε το 1999, η αγοραία αξία της δασικής γης ανερχόταν σε £38.000 και ως εκ τούτου το ισχύον ενοίκιο καθορίστηκε σε £190 ετησίως.

Επισημαίνεται ότι με ενοικιαστήριο έγγραφο που υπογράφτηκε στις 12.2.2001 ο δικαιούχος υπενοικίασε το κέντρο αναψυχής στον κ. Χάρη Αναξαγόρα από την Τσακίστρα. Η διάρκεια υπενοικίασης είναι πέντε χρόνια (άρχισε στις 14.6.2000 και λήγει στις 13.6.2005) και το ενοίκιο καθορίστηκε στις £500/μήνα.

(γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου ήταν ο κ. Στέφος Μιχαηλίδης. Επειδή όμως ο κ. Μιχαηλίδης απεβίωσε, όλα τα συμβατικά δικαιώματα και υποχρεώσεις δυνάμει της πιο πάνω αναφερόμενης σύμβασης μίσθωσης κρατικής γης ημερομηνίας 23.9.1969 εκχωρήθηκαν στην αληρονόμο του και Αρροδίτη Μιχαηλίδου.

(δ) το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος ενοικίασης της κρατικής δασικής γης στην οποία έχει επεκταθεί το κέντρο αναψυχής στον Πρόδρομο.

(ε) διάρκεια: η διάρκεια του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι 99 χρόνια (23.9.1969 - 22.9.2068).

(στ) νομική βάση: μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης κρατικής δασικής γης ημερομηνίας 23.9.1969 και απόφαση Υπουργικού Συμβούλιου με αρ. 9.003 ημερομηνίας 4.9.1969.

(ζ) 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. 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 κλάδων παραγωγής.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων καθώς και των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων (Πιωλήσεις 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 χρατικής γης που εκμισθώθηκε στο δικαιούχο είναι £2.820, ενώ το τρέχον καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι £190 ετησίως. Η ενοικίαση χρατικής δασικής γης σε τιμή χαμηλότερη από το αγοραίο ενοίκιο σημαίνει παραίτηση του Δημοσίου από ψηλότερο ενοίκιο που θα εισέπραττε κανονικά και άρα απώλεια δημόσιων επόδων·
- (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 σε ένα φυσικό πρόσωπο, το οποίο είναι επιχειρηματικό αφού ασκεί οικονομική δραστηριότητα, δραστηριοποιούμενο στον τομέα των υπηρεσιών (εστιατορίων)·
- (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 αγορά υπηρεσιών (εστιατορίων) 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 τεθίσας προθεσμίας, θεωρούνται ότι αντικεινται 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 προστίθενται στα άρθρα 6 και 7, 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 κοινοπιθείας 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, 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 πολύ μικρού ύψους (συνολικά κάτω από £57.000 ανά τριετία από οποιαδήποτε αρμόδια αρχή).

Επιπλέον, η εκμισθωμένη γη θα πρέπει να επανεκτιμάται ανά πενταετία από ανεξάρτητο εκτιμητή ή διαφορά, εάν υπάρχει, του εκάστοτε αγοραίου ενοικίου από το εκάστοτε καταβαλλόμενο ενοίκιο θα είναι το ύψος της ετήσιας δημιόσιας 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 ενέπιπτε 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 δύνανται να εγκριθούν από τον Έφορο υπό πολύ αυστηρές προϋποθέσεις και κατά κανόνα σε περιπτώσεις, οι οποίες αναφέρονται ως στους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει του άρθρου 5(2) του Νόμου και

περιέχουν λεπτομερή κατηγορία 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:

A. Η κοινοποιηθείσα ατομική ενίσχυση με τίτλο «Μακροχρόνια Σύμβαση για την Ενοικίαση Κρατικής Δασικής Γης στον Πρόδρομο - Επέκταση Κέντρου Αναψυχής του κ. Στέφου Μιχαηλίδη» 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 ενίσχυσεις 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, 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.

B. Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Τμήμα Δασών.

Λευκωσία, 8 Ιανουαρίου 2003.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.

Ε.Δ.Ε. 25.06.002.173(443.1.2.27.7.2.12)