

ΑΡ. 3671

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 158

**Αριθμός 24**

**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 Σύμβαση για Μίσθωση Κρατικής Δασικής Γης στο χωριό Λειβάδια του δάσους Αδελφοί – Κοινοπραξία SIGMA T.V., ANTENNA, και LUMIER.

**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 Μίσθωση Κρατικής Δασικής Γης στο χωριό Λειβάδια του δάσους Αδελφοί – Κοινοπραξία SIGMA T.V., ANTENNA, και LUMIER». 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 υφιστάμενη ατομική 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 ενισχύσεων:**

- (α) Αρμόδια Αρχή υπεύθυνη για την εφαρμογή του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το Τμήμα Δασών·  
(β) ο στόχος του κοινοποιηθέντος μέτρου ήταν η ενορίαση τεμαχίου γης για εγκατάσταση αναμεταδοτικού σταθμού.

Η αρχική σύμβαση μίσθωσης δασικής γης στη «Μαδαρή» (Κύριο Κρατικό Δάσος ΑΔΕΛΦΟΙ) υπογράφηκε την 31.7.1997 μεταξύ του Τμήματος Δασών για την Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας αφ' ενός και της κοινοπραξίας SIGMA T.V., ANTENNA, LUMIER αφετέρου. Στις 3.4.1998 συνομολογήθηκε συμπληρωματική συμφωνία μίσθωσης μεταξύ του μισθωτή και του Ραδιοτηλεοπτικού Σταθμού «Ο ΛΟΓΟΣ» με την οποία ο Ραδιοτηλεοπτικός Σταθμός «Ο ΛΟΓΟΣ» προσχώρησε στην κοινοπραξία ως τέταρτο μέλος. Σημειώνεται ότι το αρχικό και το ισχύον ύψος του μισθώματος καθορίστηκε σε £100.

Η εκμισθωμένη έκταση, η οποία βρίσκεται κοντά στην τοποθεσία Μαδαρή και που αποτελεί μέρος του Κύριου Κρατικού Δάσους Αδελφοί, αποτελείται από δασική και κρατική (χαλίτικη) γη 130 τ.μ. και 270 τ.μ., αντίστοιχα. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή εκτιμημένη αγοραία αξία της γης στην περιοχή της εκμίσθωσης ανέρχεται σε £400 το δεκάριο. Επομένως, η αξία της εκμισθωμένης δασικής γης υπολογίζεται σε £52, της κρατικής σε £108 και του δικαιώματος πρόσβασης, επί της δασικής και κρατικής γης σε £123. Δηλαδή το σύνολο της αγοραίας αξίας ανέρχεται σε £283. Ήταν όρος της σύμβασης μίσθωσης ότι η πρώτη πληρωμή θα καταβαλλόταν με την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης και στο εξής στις 31 Ιουλίου κάθε χρόνου. Το ύψος του μισθώματος θα αναθεωρείται στο τέλος κάθε πενταετίας και θα αυξάνεται ή θα μειώνεται ανάλογα κατά τόσο εκατοστιαίο ποσοστό όσο ήταν και το σύνολο της αύξησης του πληθωρισμού την προηγούμενη πενταετία, όπως καθορίζεται από το Δείκτη Τιμών Λιανικής Πώλησης που εκδίδεται από τη Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών·

- (γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι η κοινοπραξία που αποτελείται από τις επιχειρήσεις SIGMA T.V., ANTENNA, LUMIER και ο Ραδιοτηλεοπτικός Σταθμός «Ο ΛΟΓΟΣ»·

- (δ) επιλέξιμα κόστη - ένταση: το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος του ενοικίου της δασικής γης·
- (ε) διάρκεια: η διάρκεια του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι είκοσι χρόνια·
- (στ) νομική βάση: Μακροχρόνια σύμβαση κρατικής δασικής γης, ημερομηνίας 31.7.1997, συμπληρωματική συμφωνία μίσθωσης κρατικής δασικής γης, ημερομηνίας 3.4.1998 και αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 45.596 ημερομηνίας 9.2.1997, και 46.707 ημερομηνίας 16.10.1997·
- (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 emπίπτουν 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 επίσης 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' αυτόν 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 £150 ενώ το τρέχον καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι £100. 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 στις δικαιούχους επιχειρήσεις σημαίνει οικονομικό πλεονέκτημα, το οποίο δε θα είχαν λάβει υπό τις κανονικές συνθήκες της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας·

- (iii) συνιστά επιλεκτικό μέτρο γιατί η ενίσχυση δεν παραχωρείται προς όλες τις επιχειρήσεις αλλά περιορίζεται στην κοινοπραξία SIGMA T.V., ANTENNA, LUMIER και του Ραδιοτηλεοπτικού Σταθμού «Ο ΛΟΓΟΣ», οι επιχειρήσεις της οποίας δραστηριοποιούνται στο ραδιοτηλεοπτικό τομέα·

- (iv) τέλος, επειδή η κοινοποιηθείσα ενίσχυση επιτρέπει τη χορήγηση ενισχύσεων στους δικαιούχους και επειδή η ενίσχυση αποτελεί πλεονέκτημα προς αυτούς, γι' αυτό το μέτρο είναι σε θέση να νοθεύσει τον ανταγωνισμό τόσο στην εγχώρια ραδιοτηλεοπτική 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 emπίπτουν 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, η εκμισθωμένη γη θα πρέπει να επανεκτιμείται 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 τους δικαιούχους. 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 δύναται να εγκριθούν από τον Έφορο υπο 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:

A. Η κοινοποιηθείσα ατομική ενίσχυση με τίτλο «Μακροχρόνια Σύμβαση για Μίσθωση Κρατικής Δασικής Γης στο χωριό Λειβάδια του δάσους Αδελφοί - Κοινοπραξία SIGMA T.V., ANTENNA, και LUMIER» 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, η εκμισθωμένη γη θα πρέπει να επανεκτιμείται 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, 13 Δεκεμβρίου 2002.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.

E.Δ.Ε. 25.06.002.158 (445.1.2.27.7.2.12)