

Αριθμός 1093

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 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 Συμφωνία για Ενοικίαση Κρατικής Δασικής Γης- Αρχή Ηλεκτροισμού Κύπρου (ΑΗΚ).

1. Διαδικασία:

Στις 13 Ιουνίου και στις 19 Αυγούστου 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 Ηλεκτροισμού Κύπρου (ΑΗΚ)». 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 δημιουργία υποσταθμών παροχής ηλεκτρικού ορεύματος και η εγκατάσταση τερματικής κολώνας από την ΑΗΚ.

Η Αρμόδια Αρχή έχει εκμισθώσει συνολικά 13 τεμάχια κρατικής δασικής γης στην ΑΗΚ στις ακόλουθες 12 συμβάσεις οι οποίες υπογράφτηκαν από τα δύο μέρη:

- (i) Μίσθωση γης εκτάσεως 276 τετραγωνικών ποδών περίου στην περιοχή Αθαλάσσας στην Αγλαντζιά για την ανέγερση υποσταθμού παροχής ηλεκτρικού ορεύματος. Η σύμβαση υπογράφτηκε και τέθηκε σε ισχύ στις 18/8/1970. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 99 χρόνια (λήγει στις 17/8/2069). Το ετήσιο μίσθιμα καθορίστηκε σε £0,10 χωρίς οποιαδήποτε πρόνοια για αναθεώρησή του. Το ενοίκιο για ολόκληρη την περίοδο μίσθωσης έχει καταβληθεί εκ των προτέρων. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £10.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £500 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 9.779 και ημερομηνία 11.6.1970. Η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της με αριθμό φαχ. 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 26 τ.μ.

ΑΡ. 3685

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 183

- (ii) Μίσθωση γης εκτάσεως 320 τετραγωνικών ποδών περίπου στην τοποθεσία «Κτηνιατρείο Αθαλάσσης», που αποτελεί μέρος του κρατικού δάσους Αθαλάσσας στην Αγλαντζιά, για την ανέγερση υποσταθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Η σύμβαση υπογράφτηκε και τέθηκε σε ισχύ στις 13.7.1976. Η περίοδος της μίσθωσης ήταν 10 χρόνια (έληξε στις 12.7.1986) η οποία άμωσ, σύμφωνα με τη σύμβαση, πιορούσε να ανανεωθεί και για άλλη ή άλλες περιόδους των 10 ετών εκάστη. Η σύμβαση ανανεώθηκε για δεύτερη φορά στις 13.1.1996 και ισχύει μέχρι τις 12.1.2006. Το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £30,30 χωρίς να υπάρχει στη σύμβαση οποιαδήποτε πρόνοια για αναθεώρησή του. Επισημαίνεται ότι παρά το γεγονός ότι η σύμβαση δεν προνοούσε οποιαδήποτε αναθεώρηση του μισθώματος στις 13.7.1986, όταν ανανεώθηκε η σύμβαση για δεύτερη δεκαετία, το μίσθωμα αναθεωρήθηκε και καθορίστηκε σε £50 ετησίως και ισχύει μέχρι σήμερα. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £23.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £1.150 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 13.934 και ημερομηνία 24.4.1975. 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 30 τ.μ.
- (iii) Μίσθωση γης 2 δεκαρίων και 227 τετραγωνικών μέτρων στην τοποθεσία Καρβούνα στο χωριό Σπήλια, που αποτελεί μέρος του κύριου κρατικού δάσους Αδελφοί, για την ανέγερση υποσταθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Η σύμβαση υπογράφτηκε και τέθηκε σε ισχύ την 1.11.1989. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει στις 31.10.2022) με δικαίωμα ανανέωσης για άλλες δύο περιόδους των 33 χρόνων εκάστη, εκτός εάν ένας από τους συμβαλλομένους ειδοποιήσει τον άλλο, 6 μήνες τουλάχιστον πριν από τη λήξη της σύμβασης, ότι δεν επιθυμεί συνέχισή της. Το αρχικό ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £550 με πρόνοια να αναθεωρείται στο τέλος κάθε ενδεκαετίας και να αυξάνεται κατά τόσο εκατοστιάο ποσοστό όσο ήταν και το σύνολο της αύξησης του πληθωρισμού την προηγούμενη ενδεκαετία, όπως καθορίζεται από το Δείκτη Τιμών Λιανικής Πώλησης που εκδίδεται από τη Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών. Το ισχύον μίσθωμα για την τρέχουσα περίοδο μίσθωσης είναι £832,15. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £13.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £650 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 31.379 και ημερομηνία 23.2.1989.
- (iv) Μίσθωση δύο τεμαχίων γης, εκτάσεως 320 τετραγωνικών ποδών περίπου, που αποτελεί μέρος του κύριου κρατικού δάσους Τροόδους στο χωριό Πρόδρομος, και 150 τετραγωνικών ποδών περίπου, που αποτελεί μέρος του κύριου κρατικού δάσους Μαχαιρά στο χωριό Λαζανιά, αντίστοιχα, για την ανέγερση υποσταθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Η σύμβαση υπογράφτηκε και τέθηκε σε ισχύ την 1.11.1984. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει στις 31.10.2017) με δικαίωμα ανανέωσης για άλλες δύο περιόδους των 33 χρόνων εκάστη, εκτός εάν ένας από τους συμβαλλομένους ειδοποιήσει τον άλλο, 6 μήνες τουλάχιστον πριν από τη λήξη της σύμβασης, ότι δεν επιθυμεί συνέχισή της. Το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £5 για κάθε ένα από τα τεμάχια, 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 £1.150 όσον αφορά το τεμάχιο γης στον Πρόδρομο και £10 όσον αφορά το τεμάχιο γης στο χωριό Λαζανιά, 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. 25.026 και ημερομηνία 11.10.1984. 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 30 τ.μ. και 14 τ.μ., αντίστοιχα.
- (v) Μίσθωση γης 1 προσταθίου και 3.050 τετραγωνικών ποδών περίπου στην Αγλαντζιά για την ανέγερση υποσταθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Η σύμβαση υπογράφτηκε στις 2.12.1976 και είχε ισχύ από 1.12.1976. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει στις 30.11.2009) με δικαίωμα ανανέωσης για άλλες 2 περιόδους 33 ετών εκάστη, εκτός εάν η ΑΗΚ ειδοποιήσει γραπτώς, 6 μήνες πριν από τη λήξη της προηγούμενης περιόδου, ότι επιθυμεί παράταση της σύμβασης. Το αρχικό ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £74. Σύμφωνα με τη σύμβαση μίσθωσης καθένας από τους συμβαλλομένους έχει το δικαίωμα όπως απαιτεί αναθεώρηση του ετήσιου μισθώματος κάθε 5 χρόνια. Σε περίπτωση αναθεώρησης του ενοικίου, αυτό θα αναθεωρείται κατά τόσο εκατοστιάο ποσοστό

όσο ήταν και το σύνολο της αύξησης του τιμαριθμικού δείκτη που εκδίδεται από τη Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών. Παρά την πρόνοια για αναθέωρηση, το ισχύον μίσθωμα παραμένει £74, όπως είχε καθοριστεί αρχικά. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £30.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £1.500 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση της εξ Υπουργών Επιτροπής ημερομηνίας 25.6.1976. 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 618 τ.μ.

- (vi) Μίσθωση γης 252 τετραγωνικών ποδών περίπου, που αποτελεί μέρος του κύριου κρατικού δάσους Πολεμιδιών στο χωρό Πολεμιδια, για την ανέγερση υποσταθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Η σύμβαση υπογράφηκε την 1.7.1978 και είχε ισχύ από την ίδια ημέρα. Η περίοδος της μίσθωσης ήταν 10 χρόνια (έληξε στις 30.6.1988) με δικαίωμα ανανέωσης και για άλλη ή άλλες περιόδους των 10 ετών εκάστη, εκτός εάν ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη ειδοποιήσει γραπτώς, 6 τουλάχιστον μήνες πριν από τη λήξη της σύμβασης, ότι δεν επιθυμεί συνέχισή της. Η μίσθωση ανανεώθηκε για δεύτερη φορά την 1.7.1998 και ισχύει μέχρι τις 30.6.2008. Το αρχικό ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £0,05 χωρίς οποιαδήποτε πρόνοια για αναθέωρηση του. Ως εκ τούτου, το ισχύον μίσθωμα παραμένει £0,05. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £9.500, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £475 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 17.023 και ημερομηνία 29.6.1968. 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 23 τ.μ.
- (vii) Μίσθωση γης 1.340 τετραγωνικών ποδών περίπου, που αποτελεί μέρος του κύριου κρατικού δάσους Πολεμιδιών στο χωρό Πολεμιδια, για την ανέγερση υποσταθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Η σύμβαση υπογράφηκε και τέθηκε σε ισχύ την 1.2.1978. Η περίοδος της μίσθωσης ήταν 10 χρόνια (έληξε στις 31.1.1988) με δικαίωμα ανανέωσης και για άλλη ή άλλες περιόδους των 10 ετών εκάστη, εκτός εάν ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη ειδοποιήσει γραπτώς, 6 τουλάχιστον μήνες πριν από τη λήξη της σύμβασης, όπως καθορίζεται από το Δείκτη Τιμών Λιανικής Πωλήσεως που εκδίδεται από τη Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών. Παρά την πρόνοια για αναθέωρηση, το ισχύον μίσθωμα παραμένει £211,70, όπως είχε καθοριστεί αρχικά. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £116.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £6.960 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με Αρ. 18.051 και ημερομηνία 7.6.1979. 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 28 τ.μ.

από τη λήξη της σύμβασης, ότι δεν επιθυμεί συνέχισή της. Η μίσθωση ανανεώθηκε για δεύτερη φορά την 1.2.1998 και ισχύει μέχρι τις 31.1.2008. Το αρχικό ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £0,05 χωρίς οποιαδήποτε πρόνοια για αναθέωρηση του. Ως εκ τούτου, το ισχύον μίσθωμα παραμένει £0,05. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £1.950, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £150 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 16.535 και ημερομηνία 27.1.1978. 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 125 τ.μ.

- (viii) Μίσθωση γης 300 τετραγωνικών ποδών περίπου στο χωρό Αγία Νάπα, που αποτελεί μέρος του κοινοτικού δάσους Αγίας Νάπας, για την ανέγερση υποσταθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Η σύμβαση υπογράφηκε στις 14.1.1980 και είχε ισχύ από την 1.7.1979. Η περίοδος της μίσθωσης ήταν 10 χρόνια (έληξε στις 30.6.1989) με δικαίωμα ανανέωσης για άλλη ή άλλες περιόδους 10 ετών εκάστη, εκτός εάν ένα από τα δύο μέρη ειδοποιήσει γραπτώς, 6 μήνες τουλάχιστον πριν από τη λήξη της περιόδου, ότι δεν επιθυμεί ανανέωση της σύμβασης. Η μίσθωση ανανεώθηκε για δεύτερη φορά την 1.7.1999 και ισχύει μέχρι τις 30.6.2009. Το αρχικό ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε £211,70. Σύμφωνα με τη σύμβαση, το μίσθωμα θα αναθεωρείται στο τέλος κάθε ενδεκαετίας και θα αυξάνεται κατά τόσο εκατοσταίο ποσοστό όσο ήταν και το σύνολο της αύξησης του πληθωρισμού της προηγούμενης ενδεκαετίας, έξι μήνες πριν από την ημερομηνία αναθέωρησης, όπως καθορίζεται από το Δείκτη Τιμών Λιανικής Πωλήσεως που εκδίδεται από τη Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών. Παρά την πρόνοια για αναθέωρηση, το ισχύον μίσθωμα παραμένει £211,70, όπως είχε καθοριστεί αρχικά. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η σημερινή αγοραία αξία της δασικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £116.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £6.960 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με Αρ. 18.051 και ημερομηνία 7.6.1979. 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 28 τ.μ.

- (ix) Μίσθωση γης 285 τετραγωνικών ποδών περίπου, που αποτελεί μέρος του κρατικού δάσους Πολεμιδιών στο χωριό Πολεμιδιά, για την εγκατάσταση τερματικής κολώνας. Η σύμβαση υπογράφτηκε και τέθηκε σε ισχύ στις 23.4.1985. Η περίοδος της μίσθωσης ήταν 10 χρόνια (έληξε στις 22.4.1995) με δικαιώμα ανανέωσης και για άλλη ή άλλες περιόδους 10 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. Η μίσθωση ανανεώθηκε για δεύτερη φορά στις 23.4.1995 και ισχύει μέχρι τις 22.4.2005. 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 £1.450, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £150 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 25.538 και ημερομηνία 6.3.1985. 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 27 τ.μ.
- (x) Μίσθωση γης έκτασης 27 τετραγωνικών μέτρων κοντά στην τοποθεσία Δασούνδι Πάφου, που αποτελεί μέρος του δάσους αναψυχής «Αναβαργός» στο χωριό Αναβαργός, για την ανέγερση υποσταθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Η σύμβαση υπογράφτηκε στις 9.4.1996 και είχε ισχύ από τις 2.1.1996. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει την 1.1.2029) 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 αρχικό ετήσιο μίσθιμα καθορίστηκε σε £27. Το μίσθιμα, σύμφωνα με τη σύμβαση, θα αναθεωρείται στο τέλος κάθε ενδεκαετίας και θα αυξάνεται κατά τόσο εκατοστιαίο ποσοστό όσο ήταν και το σύνολο της αύξησης του πληθωρισμού της προηγούμενης ενδεκαετίας, έξι μήνες πριν από την ημερομηνία αναθεώρησης, όπως καθορίζεται από το Δείκτη Τιμών Λιανικής Πωλήσεως που εκδίδεται 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 £18.450, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £925 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 42.590 και ημερομηνία 31.5.1995.
- (xi) Μίσθωση γης έκτασης 14 τετραγωνικών μέτρων κοντά στο χώρο των ψυχατρικών ιδρυμάτων Αθαλάσσας, που αποτελεί μέρος του κρατικού δάσους Αθαλάσσας στην Αγλαντζιά, για ανέγερση υποσταθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Η σύμβαση υπογράφτηκε και τέθηκε σε ισχύ στις 5.3.1993. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 33 χρόνια (λήγει στις 4.3.2026) 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 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 £9.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £450 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 38.089 και ημερομηνία 8.10.1992.
- (xii) Μίσθωση γης έκτασης 252 τετραγωνικών ποδών περίπου στο Ινστιτούτο Γεωργικών Ερευνών στην περιοχή της Αθαλάσσας στην Αγλαντζιά για την ανέγερση υποσταθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Η σύμβαση υπογράφτηκε στις 22.6.1965 και είχε ισχύ από την ίδια ημέρα. Η περίοδος της μίσθωσης είναι 99 χρόνια (λήγει στις 21.6.2064). Το αρχικό ετήσιο μίσθιμα καθορίστηκε σε £0,10 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 £4.000, ενώ το αγοραίο ενοίκιο είναι £200 ετησίως. Σημειώνεται ότι η παραπάνω εκμίσθωση έγινε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 4.605 και ημερομηνία 15.4.1965. 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 23 τ.μ.
- (γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου (ΑΗΚ):
- (δ) το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος ενοικίασης της κρατικής δασικής γης:
- (ε) 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. 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 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 (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).

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. Οι εκτιμήσεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για το αγοραίο ενοίκιο όλων των τεμαχίων γης που εκμισθώθηκαν στο 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)(iii) πιο πάνω, δε συνιστά δημόσια ενίσχυση καθότι το καταβαλλόμενο ενοίκιο υπερβαίνει το αγοραίο ενοίκιο και συνεπώς δεν υπάρχει απώλεια δημόσιων εσόδων.
- (β)(β) 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 την περίπτωση 2(β)(iii). 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 Ηλεκτροισμού Κύπρου που δραστηριοποιείται στον τομέα της παροχής ενέργειας.

(iv) τέλος, επειδή η κοινοποιηθείσα ενίσχυση επιτρέπει τη χορήγηση ενισχύσεων στη δικαιούχο και επειδή η ενίσχυση αποτελεί πλεονέκτημα προς αυτή, γι' αυτό το μέτρο είναι σε θέση να νοθεύσει τον ανταγωνισμό τόσο στην εγχώρια αγορά ενέργειας 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 αντικείνεται 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 κοινοποιηθείσας 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, 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, 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 από την Αρμόδια Αρχή για το έτος 2002 συμποσούνται σε £12.367.

Επιπλέον, η εκμισθωμένη γη, περιλαμβανομένου και του τεμαχίου για το οποίο το καταβαλλόμενο ενοίκιο 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. 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.

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 Ηλεκτροισμού Κύπρου (ΑΗΚ)» 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 αντίκευνται 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, διαπιστώσει ότι η ενίσχυση εμπίπτει στο άρθρο 7, δεδομένου ότι 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 Αριμόδια Αρχή, τηρουμένων των όρων και διαδικασιών που ορίζει το άρθρο 7 του Νόμου, ως ενίσχυση de minimis.

Επιπλέον, η εκμισθωμένη γη, περιλαμβανομένου και του τεμαχίου για το οποίο το καταβαλλόμενο ενοίκιο 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.

Ε.Δ.Ε. 25.06.002.183 (435.1.2.27.7.2.12)