



**ΑΝΑΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΑΡΧΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ**  
**TENDERS REVIEW AUTHORITY**

Λεωφ. Γρίβα Διγενή 81-83, 2ο όροφο, Τ.Θ. 24820, 1304 Λευκωσία  
Τηλ: 22445100, Φαξ: 22445107, Email: tra@aap.gov.cy, Web: www.tra.gov.cy

**Ιεραρχική Προσφυγή Αρ. 83/2008**

Μεταξύ:

CMP CHEMICALS LIMITED

Αιτούντων

v.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αναθέτουσας Αρχής

**Αναθεωρητική Αρχή  
Προσφορών**

κ. Ζαχαρίας Τουλούρας, Πρόεδρος  
κ. Ανδρέας Χριστοφή, Μέλος  
κ. Νίκος Πιπτοκοπίτης, Μέλος  
κ. Ιωσήφ Ιωσηφίδης, Μέλος  
κ. Κυριάκος Συρίμης, Μέλος

**Αιτούντες:**

CMP CHEMICALS LIMITED

Αντιπροσωπεύθηκε από τους:

1. κο Αλέκο Μαρκίδη, Δικηγόρο
2. κα Έλενα Δρυμιώτου, Δικηγόρο
3. κο Χριστάκη Ευσταθίου, Εκπρόσωπο αιτούσας εταιρείας
4. κο Νίκο Μέσσιο, Εκπρόσωπο αιτούσας εταιρείας

**Αναθέτουσα Αρχή:**

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αντιπροσωπεύθηκε από τους:

1. κο Σόλωνα Κασίνη, Διευθυντή Υπηρεσίας Ενέργειας
2. κα Κατερίνα Πιριπίτση, Λειτουργό Ενέργειας

Ημερομηνία έκδοσης Απόφασης: 5 Μαρτίου, 2009

## **Α Π Ο Φ Α Σ Η**

**A.** Η παρούσα Ιεραρχική Προσφυγή στρέφεται εναντίον της απόφασης της Αναθέτουσας Αρχής (Α.Α.), δηλαδή του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, που λήφθηκε σαν αποτέλεσμα του διαγωνισμού για «*Δημόσια Εκδήλωση Ενδιαφέροντος για την Ενοικίαση των Εγκαταστάσεων Αποθήκευσης στο Λιμάνι του Βασιλικού*» να κατακυρώσει την προσφορά σε άλλο προσφοροδότη.

**B.** Τα γεγονότα της υπόθεσης, σε συντομία, είναι τα ακόλουθα:

1. Η προκήρυξη του διαγωνισμού δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και στον εγχώριο τύπο στις 8 Αυγούστου, 2008.

2. Της προκήρυξης προηγήθηκε σχετική ενημέρωση της Αιτήτριας με επιστολή του Υπουργείου ημερ. 18.7.2008, επειδή η εταιρεία ήταν τότε η ενοικιαστής των εν λόγω εγκαταστάσεων, δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου μεταξύ της ίδιας και του Υπουργείου η ισχύς του οποίου έληγε το τέλος Σεπτεμβρίου, 2008.

3. Ακολουθήθηκε η ανοιχτή διαδικασία και το κριτήριο επιλογής του ενοικιαστή ήταν η μεγαλύτερη προσφερόμενη τιμή ενοικίασεως λαμβανομένων υπόψη και των υπολοίπων παραγόντων που αναφέρονται στην προκήρυξη.

Ως ελάχιστη μηνιαία τιμή ενοικίασης ορίστηκε το ποσό των €2460 + ΦΠΑ, για χρονική διάρκεια δύο (2) ετών, με δικαίωμα του Υπουργείου ανανέωσης της ενοικίασης για ένα ακόμη έτος.

4. Για σκοπούς διαφάνειας, όπως αναφέρει η Α.Α., ορίστηκε Επιτροπή Αξιολόγησης των αιτήσεων-προσφορών, καθώς και Λειτουργός Ενέργειας, από το Ίδρυμα Ενέργειας Κύπρου, σαν παρατηρητής.

5. Τελευταία ημερομηνία υποβολής των προσφορών καθορίστηκε η 1.9.2008. Υποβλήθηκαν συνολικά πέντε προσφορές – αιτήσεις, για ενοικίαση με σκοπό τη χρήση των εγκαταστάσεων για αποθήκευση διαφόρων ή/και διαφορετικών προϊόντων από την κάθε μία.

6. Στις 4.9.2008 η Επιτροπή Αξιολόγησης, αφού μελέτησε τα στοιχεία των αιτήσεων-προσφορών έκρινε ότι με βάση τη μεγαλύτερη προσφερόμενη τιμή ενοικίασης η εταιρεία Ιακονου Brothers (Constructions) Ltd κατατάσσεται πρώτη και κερδίζει το διαγωνισμό.

7. Με στόχο τη διασφάλιση της απρόσκοπτης παροχής θειϊκού οξέος στις αφαλατώσεις Λάρνακος και Δεκέλειας, αλλά και στο μεταλλείο της Σκουριώτισσας ο Συντονιστής εισηγήθηκε στην Επιτροπή Αξιολόγησης να έλθει σε σχετική διαπραγμάτευση με την ανωτέρω αναφερόμενη εταιρεία.

Ύστερα από μια επιτυχημένη, κατά την άποψη της Επιτροπής, διαπραγμάτευση και αφού κρίθηκε ότι, μεταξύ των άλλων, διασφαλίστηκε ικανοποιητικά και ο ανωτέρω βασικός στόχος, προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, η Επιτροπή Αξιολόγησης ομόφωνα αποφάσισε την κατακύρωση της προσφοράς στην εταιρεία Ιακονου Brothers (Constructions) Ltd.

Η εξέταση της Ιεραρχικής Προσφυγής άρχισε ενώπιόν μας την 26<sup>η</sup> Ιανουαρίου, 2009.

Γ. Με την έναρξη της συνεδρίασης η Α.Α. ήγειρε προεξεταστική-διαδικαστική ένσταση ισχυριζόμενη ότι η εξέταση της παρούσας Ιεραρχικής Προσφυγής δεν μπορούσε να προχωρήσει ενώπιόν της Αναθεωρητικής Αρχής Προσφορών (Α.Α.Π) και θα έπρεπε να απορριφθεί, επειδή οι εγκαταστάσεις αποθήκευσης στο Λιμάνι του Βασιλικού αποτελούν ακίνητο και η διαδικασία ενοικιάσής τους εξαιρείται της εφαρμογής των προνοιών του περί Συντονισμού των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων, Προμηθειών, Έργων και Υπηρεσιών Νόμου 12(Ι)/2006 και για το λόγο αυτό η Α.Α.Π. δεν έχει αρμοδιότητα να επιληφθεί της εξέτασης του θέματος.

Το ίδιο ζήτημα αρμοδιότητας τέθηκε από την Α.Α. και κατά τη συνεδρίαση της Α.Α.Π., την 22.10.2008, που ασχολήθηκε με την εξέταση θέματος παράτασης ή μη της ισχύος του διατάγματος προσωρινών μέτρων που είχε εκδοθεί από την Α.Α.Π. στην παρούσα Προσφυγή. Σ' εκείνο το στάδιο η Α.Α.Π., με τη συγκατάθεση των δύο πλευρών, αποφάσισε όπως εξετάσει το θέμα αρμοδιότητας κατά την ακρόαση της Ιεραρχικής Προσφυγής όταν τα δύο μέρη θα έχουν προσκομίσει περισσότερα στοιχεία για τις υπό αναφορά εγκαταστάσεις στο Βασιλικό.

**Δ.** Για να στηρίξει την ένστασή της η Α.Α. ανέφερε και υποστήριξε τα ακόλουθα:

Έκαμε πρώτα μια σύντομη ιστορική αναδρομή αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι οι εγκαταστάσεις αυτές αποτελούσαν μέρος των Ελληνικών Χημικών Βιομηχανιών, που με απόφαση Δικαστηρίου περιήλθαν στην κυριότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Αρχικός σκοπός ήταν η ολική κατεδάφιση των Βιομηχανιών, αλλά στη διαδρομή κρίθηκε σκόπιμο το τμήμα αυτό να μην κατεδαφιστεί αλλά να παραμείνει, επειδή προβλέφθηκε η μελλοντική χρησιμότητά του.

Στο ζήτημα αν οι υπό ενοικίαση εγκαταστάσεις είναι κινητές ή ακίνητες ο εκπρόσωπος της Α.Α. τοποθετείται κάθετα: «...είναι δεδομένο ότι είναι ακίνητες». Προσθέτει ότι τη διατύπωση που περιέχεται στον υπό στοιχείο Δ νομικό λόγο που επικαλείται η Αιτήτρια στην Ιεραρχική Προσφυγή της και αναφέρει ότι «*Η μόνη περίπτωση να εκπληρωθούν οι όροι αυτοί είναι να κατεδαφιστεί η όλη υποδομή και να ανεγερθεί εκ νέου και εκ του μηδενός*» την εκλαμβάνει σαν ομολογία της Αιτήτριας ότι πρόκειται για ακίνητες εγκαταστάσεις. Και συνεχίζει: «*Αλλά εγώ θέλω να σας πω ότι δεν πρόκειται για δύο μεταλλικά ντεπόζιτα και μερικές σωλήνες, αλλά για μονάδα βιομηχανικής κλίμακας εγκατεστημένη σ' ένα χώρο 2000 τ.μ. που είναι αδύνατο να μετακινηθούν. Υπάρχουν μπετά, υπάρχουν βάσεις, βάσεις των οποίων είναι συνδεδεμένες οι δεξαμενές και έτσι παρενθετικά σας λέω ότι στο διύλιστήριο έχουμε μετακινήσει και αποσυναρμολογήσει όλη την υποδομή του διύλιστηρίου, το διύλιστήριο, τις κολώνες, τις αποθήκες που ήταν μέσα τα πράγματα εκτός από τις δεξαμενές οι οποίες είναι ακίνητες και έχουν ένα μπετόν από κάτω αρκετό, 1½-2 μέτρων και δεν μπορούν να ξεχωρίσουν ότι τις πιάνεις και τις*

*μεταφέρεται αλλού. Πρόκειται για μια μονάδα παραλαβής και εκφόρτωσης και οι δύο δεξαμενές τούτες που είναι 2500 κυβικών μέτρων η κάθε μια, υπάρχουν οι διασωληνώσεις, υπάρχει εξοπλισμός και κάνει την εγκατάσταση να είναι λειτουργική. Τώρα οποιαδήποτε ανάγκη προκύψει για ύπαρξη της εγκατάστασης στο χώρο σημαίνει συνολική κατεδάφιση και όχι μετακίνηση».*

Στη συνέχεια ο εκπρόσωπος της Α.Α. παρέπεμψε σε γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου JACOBS, σε υπόθεση επιβολής φορολογίας σε προκατασκευασμένα κτίρια, σχετικά με το τι είναι ακίνητο και στην οποία, σύμφωνα με τον εκπρόσωπο της Α.Α., λέγει επιγραμματικά: *«καταλήγω ότι η έννοια ακίνητο καλύπτει και τα κτίρια για την ανέγερση των οποίων έχουν χρησιμοποιηθεί προκατασκευασμένα στοιχεία εφόσον είναι σταθερά και άρρηκτα συνδεδεμένα με το έδαφος».*

Ακολούθως ο εκπρόσωπος της Α.Α. επεξήγησε πως για την ενοικίαση των εν λόγω εγκαταστάσεων το Υπουργείο προέβη στη δημόσια αυτή Εκδήλωση Ενδιαφέροντος όχι γιατί ήταν υποχρεωμένο από τη νομοθεσία, αλλά για λόγους διαφάνειας και για να πάρει τον παλμό της αγοράς.

**Ε.** Για να απαντήσει στους ισχυρισμούς και τα επιχειρήματα της Α.Α. και να υποδείξει το αβάσιμο της ένστασής της ο δικηγόρος της Αιτήτριας εταιρείας ανέφερε και υποστήριξε τα ακόλουθα:

Έκαμε πρώτα και ο ίδιος μια ιστορική αναδρομή αναφέροντας πως πριν από τρία χρόνια το Υπουργείο έδωσε στην Αιτήτρια τα δύο αυτά ντεπόζιτα με σκοπό να αποθηκεύει θειϊκό οξύ, που είναι απόλυτα απαραίτητο τόσο για τις αφαλατώσεις, όσο και για το μεταλλείο της Σκουριώτισσας, που είναι, ίσως, η κυριότερη εξαγωγική βιομηχανία της Κύπρου. Με τη διαπιστωμένη μάλιστα ανάγκη για επέκταση των μονάδων αφαλάτωσης, που σημαίνει περισσότερο θειϊκό οξύ και τώρα που έχει αποδειχθεί, ύστερα από μελέτες, πως τα ίδια τα εργοστάσια δεν μπορούν να φέρνουν

αυτό το θεϊκό οξύ σε στερεά μορφή, καθίσταται ακόμη πιο βέβαιο ότι βασιζόμαστε σ' αυτή την εταιρεία για να μας δίδει το θεϊκό οξύ.

Ενώ αυτή ήταν η κατάσταση και η δουλειά πήγαινε καλά, συνεχίζει ο δικηγόρος της Αιτήτριας, και ενώ η εταιρεία έκαμε έξοδα και τακτοποίησε και συγύρισε τα ντεπόζιτα αυτά, που είχαν τα μαύρα τους τα χάλια, ήρθε ένας νέος διευθυντής στο Υπουργείο και έκτοτε μπήκε μπροστά η ιδέα να ζητηθούν προσφορές. Τα ντεπόζιτα νοικιάστηκαν στην εταιρεία για ακόμη δυο χρόνια με αύξηση στο ενοίκιο 20% για κάθε χρόνο μέχρι που φθάσαμε στο καλοκαίρι του 2008, οπότε άρχισε μια πεισματική, κατά το δικηγόρο της Αιτήτριας, επιμονή να γίνουν δημοπρασίες με το δικαιολογητικό ότι δεν μπορεί να ζημιώνει το κράτος. Έγινε προκήρυξη προσφορών όχι όμως για να χρησιμοποιούνται οι δεξαμενές ως αποθήκες θεϊκού οξέως. Έγινε ανοιχτή δημοπρασία με τον κάθε προσφοροδότη, να έρχεται με τη δική του πρόταση, δηλαδή άλλος για αποθήκευση θεϊκού οξέως, άλλος για ασβέστη, άλλος για ασφαλτο κλπ. Και μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας έρχονται και λένε *«ξέρεις δεν γίνεται τούτο το πράγμα η μια πρέπει να είναι θεϊκό οξύ»* διότι αν δεν είναι θεϊκό οξύ σταματά η αφαλάτωση, σταματά το πόσιμο νερό και αντιλαμβάνεσθε τι χάος θα γίνει σε αυτό τον τόπο απλώς και μόνο επειδή θέλουν να παίρνουν 200.000 ή 100.000 ευρώ το χρόνο παραπάνω ως εισόδημα του κράτους.

Αυτά περίπου ανέφερε ενώπιόν μας ο δικηγόρος της Αιτήτριας αναφορικά με τον εν λόγω διαγωνισμό και για τα όσα προηγήθηκαν και συμπλήρωσε στο θέμα αυτό πως για την εταιρεία είναι ζήτημα ζωής και θανάτου γιατί αν της πάρουν τα ντεπόζιτα η εταιρεία κλείνει και κλείνει μια επιχείρηση η οποία σε κρίσιμη στιγμή θα είναι απαραίτητη για τον τόπο. Γι' αυτό το λόγο, καταλήγει ο δικηγόρος της Αιτήτριας, εμείς έχουμε κάμει μια πλήρη μελέτη με εκθέσεις εμπειρογνομόνων με φωτογραφίες κλπ. Στο σημείο αυτό ο δικηγόρος της Αιτήτριας κατάθεσε φωτογραφίες ως τεκμήριο, οι οποίες, όπως είπε, δείχνουν τις εγκαταστάσεις και σε τι κατάσταση ήταν όταν οι πελάτες του για πρώτη φορά ανέλαβαν κατοχή αυτών των δεξαμενών.

**Στ.** Στη συνέχεια οι δύο πλευρές απάντησαν σε ερωτήσεις και έδωσαν εκατέρωθεν εξηγήσεις το περιεχόμενο των οποίων συνοψίζεται στα ακόλουθα:

**Στ.1.** Από την πλευρά του ο δικηγόρος της Αιτήτριας αναφερόμενος στις εν λόγω εγκαταστάσεις αποθήκευσης είπε ότι τα ντεπόζιτα αυτά ήταν τμήμα των Ελληνικών Βιομηχανιών, ήταν ντεπόζιτα φωσφορικού οξέως και μεταφέρθηκαν σε απόσταση δύο χιλιομέτρων πράγμα το οποίο αποδεικνύει ότι είναι κινητά. Δείχνει στις φωτογραφίες που κατάθεσε τα ντεπόζιτα στην παλιά τους τοποθεσία και στη νέα τους τοποθεσία και δηλώνει συμπερασματικά πως ένα πράγμα που μετακινήθηκε σε απόσταση δύο χιλιομέτρων χωρίς να πάθει εξωτερική ζημιά είναι κινητό. Και προσθέτει πως μετακινήθηκε παρά τον τεράστιο όγκο του γιατί υπάρχουν σύγχρονα μέσα με τους γεραμούς κλπ.

Στη συνέχεια ο δικηγόρος της αιτήτριας διαβάζει σημειώσεις που είναι γραμμένες πίσω από δύο φωτογραφίες που έχει καταθέσει:

- «Ντεπόζιτο μαζούτ το οποίο ήταν τοποθετημένο στο εργοστάσιο λιπασμάτων στο Βασιλικό. Πωλήθηκε και μετακινήθηκε στο Τσιμεντοποιείο Βασιλικού. Επικάθεται σε τσιμεντένια βάση».
- «Το υπόστεγο του φωσφορίτη στο Εργοστάσιο Ελληνικών Χημικών Βιομηχανιών αποσυναρμολογήθηκε και μετακινήθηκε στο εργοστάσιο Τσιμεντοποιείας Βασιλικού, επικάθεται σε τσιμέντο».

Ο δικηγόρος της Αιτήτριας επανέλαβε ότι η εγκατάσταση απλώς ακουμπά στο έδαφος και το ντεπόζιτο απλώς επικάθεται σε μια πλάκα μπετόν και ότι η ουσία είναι πως αυτές οι δεξαμενές μπορούν να μετακινηθούν εύκολα σε κάποιο άλλο τόπο και εφόσον μπορούν να μετακινηθούν δεν μπορούν να θεωρηθούν ως ακίνητες. Πρόσθεσε μάλιστα ότι έχουν μελέτη από εμπειρογνώμονα την οποία έκανε η Industrial Corporation Engineering Consultants Ltd, που αποδεικνύει ότι αυτά τα πράγματα μπορούν εύκολα να μετακινηθούν σε άλλη τοποθεσία.

Ένα άλλο θέμα που εγείρεται από το δικηγόρο της Αιτήτριας είναι το ιδιοκτησιακό καθεστώς των εγκαταστάσεων συνδεδεμένο με ζήτημα δικαιωμάτων της Α.Α. επί των εγκαταστάσεων αυτών στην περίπτωση που κριθεί ότι αποτελούν ακίνητο. Εξήγησε ότι η Αιτήτρια εταιρεία πληρώνει στην Κυβέρνηση ενοίκιο για τα ντεπόζιτα και πληρώνει στην Αρχή Λιμένων δικαιώματα για άδεια χρήσης της γης στην οποία βρίσκονται τοποθετημένα τα ντεπόζιτα. Ισχυρίστηκε πως αν κριθεί ότι οι εγκαταστάσεις αποτελούν ακίνητο τότε αυτές, σύμφωνα με τον περί ακινήτου ιδιοκτησίας νόμο, ανήκουν στον ιδιοκτήτη της γης, που στην περίπτωση αυτή είναι η Αρχή Λιμένων Κύπρου. Σε τέτοια περίπτωση η Α.Α. δεν έχει κανένα δικαίωμα στις εγκαταστάσεις αυτές.

Παρά το γεγονός πως μια τέτοια εξέλιξη, συμπληρώνει ο δικηγόρος της Αιτήτριας, είναι προς το δικό μας συμφέρον εμείς λέμε και θεωρούμε νομικά σωστό ότι πρόκειται για κινητό. Και σωστά η Α.Α. προκήρυξε το διαγωνισμό μόνο που δεν ακολούθησε τις σωστές διαδικασίες που προβλέπονται από το νόμο και τους κανονισμούς.

**Στ.2.** Από τη δική του πλευρά ο εκπρόσωπος της Α.Α. ανέφερε πως μόνο το μεταλλικό μέρος των ντεποζιτών μεταφέρθηκε από τις Ελληνικές Βιομηχανίες, αλλά και στον τόπο που τοποθετήθηκαν έγιναν βάσεις με τις οποίες είναι συνδεδεμένα τα ντεπόζιτα και επανέλαβε πως σύμφωνα με τη δική του εμπειρία είναι δεδομένο πως πρόκειται για ακίνητο, αφού όπως λέει, δεν μιλούμε για ντεπόζιτα απλώς, είναι ολόκληρη οικοδομή, είναι διασωληνώσεις, είναι μοτέρ και αυτά τα πράγματα είναι συνδεδεμένα με τα μπετά.

Στη συνέχεια αναφέρθηκε σε απόφαση Δικαστηρίου δυνάμει της οποίας η διαχείριση των εγκαταστάσεων των Ελληνικών Χημικών Βιομηχανιών ανατέθηκε στο Υπουργείο Εμπορίου και σε διευκρινιστική ερώτηση συμπλήρωσε πως *«Το Δικαστήριο αποφάσισε ότι η διαχείριση δηλαδή η εκποίηση και το liquidation έμπαινε στο Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού»*.

**Ζ.** Προς το τέλος της διαδικασίας και ύστερα από εισήγηση των πλευρών αποφασίστηκε όπως ο δικηγόρος της Αιτήτριας αποστείλει στην Α.Α.Π. αποδείξεις



πληρωμής προς την Αρχή Λιμένων και αντίγραφα τους στην Α.Α. και ο εκπρόσωπος της Α.Α. αποστέλλει στην Α.Α.Π. τη δικαστική απόφαση που αφορά τις Ελληνικές Χημικές Βιομηχανίες και αντίγραφο της στην Αιτήτρια εταιρεία.

Ο δικηγόρος της Αιτήτριας απέστειλε πράγματι στην Α.Α.Π. αριθμό αποδείξεων είσπραξης, από την Αρχή Λιμένων, δικαιωμάτων χορήγησης άδειας χρήσης, προς την εταιρεία, χώρου στο Λιμάνι Βασιλικού. Και οι δύο πλευρές όμως απέστειλαν και πρόσθετες θέσεις και στοιχεία με τα οποία κρίνουμε σωστό ότι δεν θα πρέπει να ασχοληθούμε και στην απόφασή μας να μην ληφθούν υπόψη όσα από αυτά δεν έχουν τεθεί ενώπιόν μας κατά τη διάρκεια της κανονικής συνεδρίασης της Α.Α.Π..

**Η.** Αφού ακούσαμε και μελετήσαμε όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν μας και από τις δύο πλευρές αναφορικά με την προεξεταστική αυτή ένσταση της Α.Α. και αφού λάβαμε υπόψη όλα όσα από τα στοιχεία του διοικητικού φακέλου είναι σχετικά, καταλήγουμε στα ακόλουθα:

Στο πλαίσιο της προεξεταστικής αυτής ένστασης το μόνο ζήτημα που καλούμαστε να απαντήσουμε είναι αν οι υπό ενοικίαση εγκαταστάσεις αποθήκευσης στο Λιμάνι του Βασιλικού είναι κινητή ή ακίνητη ιδιοκτησία.

Το άρθρο 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, ορίζει τα ακόλουθα:

*«Στο Νόμο αυτό –*

*«ακίνητη ιδιοκτησία» περιλαμβάνει*

*(α) .....*

*(β) Οικοδομές και άλλα κατασκευάσματα, οικοδομήματα ή προσαρτήματα, που είναι στερεά συνδεδεμένα με οποιαδήποτε γη ή με οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα.»*

Είναι σαφές πως το μόνο κριτήριο που μπορούμε να λάβουμε υπόψη στην απόφασή μας για το κατά πόσο οι εγκαταστάσεις αυτές αποτελούν κινητή ή ακίνητη ιδιοκτησία είναι η στερεά σύνδεσή τους με τη γη ή με οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα (που και αυτό, εννοείται, είναι στερεά συνδεδεμένο με τη γη).

Είναι επίσης σαφές πως για να κριθεί ότι αποτελούν ακίνητη ιδιοκτησία δεν είναι αρκετή η απλή σύνδεσή τους ή η χαλαρή σύνδεσή τους, αλλά ούτε απαιτείται αυτές να συνδέονται άρρηκτα ή αναπόσπαστα.

Ούτε είναι κριτήριο αν στο παρελθόν και υπό άλλες συνθήκες ήταν κινητές ή ακίνητες ή αν στο μέλλον προορίζονται να αποτελέσουν κινητή ή ακίνητη ιδιοκτησία.

Τα δένδρα π.χ. όσο είναι φυτεμένα στο χωράφι αποτελούν ακίνητη ιδιοκτησία που μεταβιβάζεται ή εγγράφεται στο Κτηματολόγιο (χωράφι με 10 φοινικιές). Από τη στιγμή όμως που θα ξεριζωθούν ή θα αποσπαστούν για μεταφύτευση και μέχρι τη μεταφύτευσή τους σε άλλο χωράφι αποτελούν πράγματα κινητά που η ιδιοκτησία τους (κυριότητα) μεταβιβάζεται με την απλή παράδοσή τους. Το ίδιο και οι εν λόγω εγκαταστάσεις αποθήκευσης. Αν στην παλιά τους θέση ήταν στερεά συνδεδεμένες με τη γη ή άλλη οικοδομή κλπ (όπως ορίζεται από το Νόμο) αποτελούσαν ακίνητη ιδιοκτησία. Μετά την απόσπασή τους όμως και κατά τη διάρκεια της μεταφοράς τους στη νέα τους θέση αποτελούσαν, ασφαλώς, κινητή ιδιοκτησία που σαν τέτοια θα μπορούσε να πωληθεί ή να ενοικιαστεί ή άλλως πώς να διατεθεί. Στη σημερινή τους θέση θα πρέπει να κριθούν με κριτήριο τη στερεή ή όχι σύνδεσή τους, όπως ακριβώς ορίζεται από το Νόμο.

Η ευκολία ή η δυσκολία αποσύνδεσής τους έχει σημασία και λαμβάνεται υπόψη στο βαθμό και στο μέτρο που αναφέρεται στη στερεά ή μη σύνδεσή τους, που είναι το τελικό ζητούμενο.

Αν οι εγκαταστάσεις αυτές κατασκευάστηκαν επί τόπου ή αν μεταφέρθηκαν στην τωρινή τους θέση προκατασκευασμένες εν όλω ή εν μέρει δεν είναι επίσης κριτήριο

αποφασιστικής σημασίας που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη. Ούτε τα υλικά ή τα στοιχεία από τα οποία είναι κατασκευασμένες ή προκατασκευασμένες έχουν στην προκειμένη περίπτωση οποιαδήποτε σημασία.

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς των εγκαταστάσεων παρά το γεγονός ότι ηγέρθη ενώπιόν μας και έγιναν και από τις δύο πλευρές κάποιες τοποθετήσεις, παρέμεινε τελικά αδιευκρίνιστο. Εκείνο το οποίο τέθηκε ενώπιόν μας από το δικηγόρο της Αιτήτριας εταιρείας είναι ότι κατά τα τελευταία χρόνια η Αιτήτρια νοίκιαζε από την Α.Α. τις εν λόγω εγκαταστάσεις και παράλληλα εξασφάλιζε από την Αρχή Λιμένων Κύπρου άδεια χρήσεως της γης στην οποία είναι εγκατεστημένες. Στην κατατεθείσα Γραπτή Έκθεση της Α.Α., από την άλλη, αναφέρεται ότι οι εγκαταστάσεις αυτές «ανήκαν αρχικά στις Ελληνικές Χημικές Βιομηχανίες μέχρι το διορισμό του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού ως Επίσημου Παραλήπτη» (σελίδα 1 από 9). Το ίδιο περίπου αναφέρθηκε ενώπιόν μας από τον εκπρόσωπο της Α.Α. και κατά τη διαδικασία εξέτασης της Προσφυγής. Ένα άλλο δεδομένο είναι ότι τον παρόντα διαγωνισμό προκήρυξε το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού (ΑΑ), προς το οποίο η Αιτήτρια εταιρεία υπέβαλε προσφορά για να ενοικιάσει από αυτό τις εν λόγω εγκαταστάσεις.

Συμφωνούμε με τη νομική θέση του δικηγόρου της Αιτήτριας ότι ο κύριος της γης είναι ιδιοκτήτης και όσων ακίνητων κατασκευών βρίσκονται σ' αυτήν. Θέλουμε όμως να υπομνήσουμε ότι δεν είναι άγνωστες ούτε λίγες οι περιπτώσεις στο νομικό μας σύστημα, που συμβαίνει άλλος να είναι ο ιδιοκτήτης μιας περιουσίας και άλλος να έχει το δικαίωμα να την κατέχει και να την καρπούται ή να την ενοικιάζει, ή υπενοικιάζει ή να παραχωρεί σε τρίτους άδεια χρήσης της ή/και να τη διαχειρίζεται.

Εν πάση όμως περιπτώσει δεν τίθεται θέμα και δεν είναι δική μας αρμοδιότητα να αποφασίσουμε το κεφαλαιώδες ζήτημα της ιδιοκτησίας των εγκαταστάσεων. Ούτε να κρίνουμε, στα πλαίσια αυτής της διαδικασίας, αν η Α.Α. έχει ή όχι δικαίωμα να ενοικιάζει σε τρίτους αυτές της εγκαταστάσεις και από πού το δικαίωμα αυτό αντλείται. Ούτε επίσης το δικαίωμα της Αρχής Λιμένων Κύπρου να παραχωρεί άδειας χρήσης της γης

σε τρίτους. Αν υπάρχει οποιαδήποτε αντινομία σε ότι ακολουθείτο μέχρι σήμερα και στο οποίο μετείχαν και οι δυο πλευρές είναι θέμα που θα πρέπει να κριθεί σε άλλο επίπεδο και σε άλλη διαδικασία. Εμείς περιοριζόμαστε στην εξέταση του ζητήματος αν οι εν λόγω εγκαταστάσεις αποτελούν κινητή ή ακίνητη ιδιοκτησία για τον σαφέστατο λόγο που η Α.Α. ήγειρε την παρούσα προεξεταστική ένσταση ενώπιόν μας.

Αν μια σύνδεση είναι στερεά (όπως προβλέπεται στο Νόμο) ή όχι είναι θέμα πραγματικό και η κάθε περίπτωση θα πρέπει να εξετάζεται και να κρίνεται χωριστά, με τα δικά της δεδομένα και χαρακτηριστικά.

Στην υπό εξέταση περίπτωση η εικόνα που έχουμε σχηματίσει με όσα τέθηκαν ενώπιόν μας, περιλαμβανομένων και των φωτογραφιών, είναι ότι πρόκειται για μια εκτεταμένη εγκατάσταση, που καλύπτει 2000 τ.μέτρα. Πρόκειται επίσης για σύνθετη εγκατάσταση αποτελούμενη από δυο τεράστιες μεταλλικές δεξαμενές χωρητικότητας 2500 κυβικών μέτρων η κάθε μια, από συστήματα φόρτωσης και εκφόρτωσης με αντλίες και σωληνώσεις και από άλλο ακόμη βοηθητικό εξοπλισμό και λοιπά χρειώδη. Συνδεδεμένα όλα μεταξύ τους σε μια πλήρη και λειτουργική μονάδα εκφόρτωσης, αποθήκευσης και φόρτωσης. Ακόμα και η τοποθέτηση της στο συγκεκριμένο χώρο σχετίζεται άμεσα με την ανάγκη παραλαβής του υλικού, που αποθηκεύεται στις δεξαμενές, από πλοίο που ελλιμενίζεται στο παρακείμενο λιμάνι του Βασιλικού.

Η όλη εγκατάσταση είναι τοποθετημένη και είναι στερεά συνδεδεμένη σε μια μεγάλων διαστάσεων τσιμεντένια βάση, πάχους 1½ -2 μέτρων, που και αυτή με τη σειρά της είναι θεμελιωμένη στη γη και στερεά συνδεδεμένη με αυτή.

Κατά συνέπεια κρίνουμε και αποφασίζουμε ότι οι εγκαταστάσεις αποθήκευσης στο Λιμάνι Βασιλικού είναι ακίνητη ιδιοκτησία, με την έννοια του άρθρου 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 και ως εκ τούτου σύμφωνα με το άρθρο 15(α) του Ν. 12(Ι)/2006 για το Συντονισμό των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών και για Συναφή Θέματα Νόμου, η διαδικασία για την ενοικίαση τους εξαιρείται της εφαρμογής των

προνοιών του εν λόγω Νόμου και γι' αυτό η Α.Α.Π. στερείται αρμοδιότητας να επιληφθεί του θέματος.

Ενόψει των πιο πάνω η προεξεταστική ένσταση της Α.Α. γίνεται αποδεκτή και η παρούσα Ιεραρχική Προσφυγή απορρίπτεται.

Δεν επιδικάζονται έξοδα επί της διαδικασίας.