

Αριθμός 3282

Ο ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ
ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΝΟΜΟΣ
(ΝΟΜΟΙ 30(Ι) ΚΑΙ 122(Ι) ΤΟΥ 2001,
139(Ι) ΤΟΥ 2002, 10(Ι) ΚΑΙ 80(Ι) ΤΟΥ 2003)

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 καλουμένων ως ο «Νόμος»), εκδίδει την ακόλουθη απόφαση:

Τίτλος: Σύμβαση Μίσθωσης Κρατικής Γης μεταξύ της Κυβέρνησης και της εταιρείας Γερμανού και Μεσαρίτης Λτδ.

1. Διαδικασία:

Στις 7 Απριλίου 2003 κοινοποιήθηκε από το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, ως Αρμόδια Αρχή, στον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων ατομικό μέτρο, το οποίο φέρει τον τίτλο «Σύμβαση Μίσθωσης Κρατικής Γης μεταξύ της Κυβέρνησης και της εταιρείας Γερμανού και Μεσαρίτης Λτδ.». 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 Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού·
- (β) ο στόχος του κοινοποιηθέντος μέτρου ήταν η παραχώρηση κινήτρων με σκοπό την ενθάρρυνση της ξενοδοχειακής βιομηχανίας και την επαναδραστηριοποίηση των εκτοπισθέντων ξενοδόχων.

Η σύμβαση μίσθωσης της κρατικής γης υπογράφηκε και τέθηκε σε ισχύ στις 05.11.1980 μεταξύ του Υπουργού Εμπορίου και Βιομηχανίας εκ μέρους της Κυπριακής Δημοκρατίας και της εταιρείας «Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις 'Κ. Γερμανού και Γ. Μεσαρίτη Λτδ.'», (εφεξής καλουμένης ως η «εταιρεία»). Η σύμβαση μίσθωσης αφορά τεμάχιο κρατικής γης εκτάσεως 9 εκατών περίπου, και αποτελεί μέρος του τεμαχίου υπ. αρ. 4 του Κτηματολογικού Φύλλου Σχ. 47 και 55 που βρίσκονται στην τοποθεσία Πετρώλια (Κίτι) της επαρχίας Λάρνακας. Η διάρκεια της σύμβασης είναι για περίοδο 33 ετών (λήγει στις 04.11.2013) με δικαίωμα ανανέωσης για άλλες δύο ισόχρονες περιόδους.

Η εταιρεία ανήγειρε ξενοδοχείο δυναμικότητας 100 κλινών σύμφωνα με σχέδια προκαταβολικώς εγκεκριμένα από την Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας και αποδέχτηκε όλους τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω σύμβαση.

Ήταν όρος της σύμβασης μίσθωσης ότι το αρχικό μίσθωμα θα καταβαλλόταν μετά τη συμπλήρωση πέντε χρόνων από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης (05.11.1985) και συμφωνήθηκε όπως αναπροσαρμόζεται ανά πενταετία

μετά την πρώτη αναπροσαρμογή. Δηλαδή, η πρώτη αναπροσαρμογή έγινε μετά τη συμπλήρωση 10 χρόνων από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης. Το ύψος του ετήσιου μισθώματος καθορίστηκε αρχικά σε 3% επί της εκτιμημένης αγοραίας αξίας της γης και μετά την πάροδο 10 χρόνων από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης το μίσθωμα καθορίστηκε σε 5% επί της αρχικής εκτιμημένης αγοραίας αξίας της γης.

Ως εκ τούτου, το αρχικό ετήσιο μίσθωμα ορίστηκε σε £600 και το ισχύον ανέρχεται σε £1.901,36. Σύμφωνα με τη σύμβαση μίσθωσης, η αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται αναλόγως των μεταβολών του Γενικού Δείκτη Τιμών Λιανικής Πώλησης που εκδίδεται από τη Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών ή αναλόγως του ποσοστού αυξομειώσεως των βάσει του άρθρου 10 των περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμων του 1969 έως 1974 εγκεκριμένων τιμολογίων ύπνου και φαγητού του ξενοδοχείου, οποιοδήποτε είναι το πιο ψηλό.

Σημειώνεται ότι η αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται με τη μέθοδο που αναφέρεται στον όρο 14(4)(α) και 14(4)(β) της σύμβασης μίσθωσης·

- (γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι η εταιρεία «Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις 'Κ. Γερμανού και Γ. Μεσαρίτης Λτδ.'»·
- (δ) το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος ενοικίασης της κρατικής γης στην οποία έχει ανεγερθεί το ξενοδοχείο «Three Seas»·
- (ε) νομική βάση: Σύμβαση μίσθωσης κρατικής γης ημερομηνίας 05.11.1980·
- (στ) 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 από την Αρμόδια Αρχή το αργότερο κατά την ημερομηνία που καθορίζει ο Έφορος με αιτιολογημένη απόφασή του που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και γνωστοποιείται στην Αρμόδια Αρχή, 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 δια της ευνοϊκής μεταχείρισης ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής κατά το μέτρο που επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ

της Δημοκρατίας και των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης· περιλαμβάνει δε και την πώληση ή ενοικίαση κινητού ή ακινήτου με ενοϊκούς όρους.

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 του τεμαχίου γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο αναφέρονται στο μέρος 3(β)(i) πιο κάτω.

Με επιστολή του ημερομηνίας 20 Φεβρουαρίου 2004 προς την εταιρεία, η οποία παραλήφθηκε στις 3 Μαρτίου 2004, ο Έφορος παρέθεσε όλα τα αναγκαία πληροφοριακά στοιχεία και ζήτησε να του υποβληθούν γραπτώς οι θέσεις της εταιρείας επί του θέματος εντός 30 ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής. Η εταιρεία δεν εξέφρασε οποιεσδήποτε απόψεις.

(β) Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, κρίθηκε ότι το κοινοποιηθέν μέτρο 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 Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, από υπηρεσία δηλαδή του Κράτους. Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, το αγοραίο ενοίκιο της κρατικής γης που εκμισθώθηκε στη δικαιούχο είναι £21.000 ετησίως, ενώ το τρέχον καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι £1.901,36. Η ενοικίαση κρατικής 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 ενοϊκούς 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 εταιρεία «Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις 'Κ. Γερμανού και Γ. Μεσαρίτης Λτδ'» που δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό/τουριστικό κλάδο·

(iv) τέλος, επειδή η κοινοποιηθείσα ενίσχυση επιτρέπει τη χορήγηση ενισχύσεων στη δικαιούχο επιχείρηση και επειδή η ενίσχυση αποτελεί πλεονέκτημα προς αυτή, γι' αυτό το μέτρο είναι σε θέση να νοθεύσει τον ανταγωνισμό στη διεθνή αγορά τουριστικών υπηρεσιών. Ως εκ τούτου

επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ της Δημοκρατίας και των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σημειώνεται ότι η Κύπρος είναι ένας σημαντικός τουριστικός προορισμός, ιδιαίτερα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, αφού τα τελευταία χρόνια την επισκέπτονται πέραν των 2 εκατομμυρίων τουριστών ετησίως. Η πλειοψηφία αυτού του τουριστικού ρεύματος προέρχεται από κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ο ανταγωνισμός στην προσπάθεια προσέλκυσης τουριστών είναι έντονος καθώς πολλές χώρες, περιλαμβανομένης και της Κύπρου, δαπανούν σημαντικά κεφάλαια με σκοπό να μεγιστοποιήσουν τις αφίξεις τουριστών και τα έσοδα από αυτήν την προσοδοφόρα και ολοένα αυξανόμενη δραστηριότητα. Οι κυριότεροι ανταγωνιστικοί προορισμοί είναι η Ελλάδα, η Τουρκία, η Αίγυπτος, η Ισπανία, η Ιταλία και άλλες μεσογειακές χώρες. Επίσης, η τιμή και η ποιότητα των προσφερόμενων ξενοδοχειακών υπηρεσιών συνιστούν αναπόσπαστο μέρος της προσπάθειας προσέλκυσης τουριστών.

(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 αντικεινται στις διατάξεις του Νόμου και καταργούνται από την Αρμόδια Αρχή το αργότερο κατά την ημερομηνία που καθορίζει ο Έφορος με αιτιολογημένη απόφασή του που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και γνωστοποιείται στην Αρμόδια Αρχή, 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 στο εκάστοτε μέρος της που δεν υπερβαίνει το ανώτατο ποσό που καθορίζεται σε αυτό, τηρουμένων και των λοιπών όρων και διαδικασιών που τίθενται. Ως εκ τούτου, κατά το μέρος αυτό 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. Το υπόλοιπο μέρος, το οποίο δεν εμπίπτει στον κανόνα de minimis, πρέπει να καταργηθεί το αργότερο μέχρι τις 26 Ιουλίου 2004.

Επιπλέον, η εκμισθωμένη γη 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. 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 «Σύμβαση Μίσθωσης Κρατικής Γης μεταξύ της Κυβέρνησης και της εταιρείας Γερμανού και Μεσαρίτης Λτδ.» 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 από την Αρμόδια Αρχή το αργότερο κατά την ημερομηνία που καθορίζει ο Έφορος με αιτιολογημένη απόφασή του που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και γνωστοποιείται στην Αρμόδια Αρχή, εκτός αν εμπíπτουν 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 στο εκάστοτε μέρος της που δεν υπερβαίνει το ανώτατο ποσό που καθορίζεται σε αυτό, τηρουμένων και των λοιπών όρων και διαδικασιών που τίθενται. Ως εκ τούτου, κατά το μέρος αυτό η ενίσχυση μπορεί να χαρακτηριστεί, τηρουμένων των όρων και διαδικασιών που ορίζει το άρθρο 7 του Νόμου, από την Αρμόδια Αρχή ως ενίσχυση *de minimis*. Το υπόλοιπο μέρος, το οποίο δεν εμπίπτει στον κανόνα *de minimis*, πρέπει να καταργηθεί το αργότερο μέχρι τις 26 Ιουλίου 2004.

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 Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.

Λευκωσία, 26 Απριλίου 2004.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,
Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.