

E.E. 3847

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 229

Αριθμός 3071

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 Risala Estates Ltd.

1. Διαδικασία:

Στις 8 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 'Risala Estates Ltd.'». 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 κατ'επέκταση την ανάπτυξη και αναβάθμιση του τουρισμού στην Κύπρο.

Η σύμβαση μίσθωσης της κρατικής γης υπογράφηκε και τέθηκε σε ισχύ την 1.12.1983 μεταξύ του Υπουργού Εμπορίου και Βιομηχανίας εκ μέρους της Κυπριακής Δημοκρατίας (εφεξής καλουμένης ως ο «ιδιοκτήτης») και της εταιρείας «Risala Estates Ltd.», (εφεξής καλουμένης ως η «εταιρεία»). Η σύμβαση μίσθωσης

αφορά τεμάχιο κρατικής γης εκτάσεως 2 στρεμμάτων και 2.700 τ.π. και αποτελεί μέρος των τεμαχίων υπ. αρ. 347/2/1 και 343/2 του Κτηματολογικού Χωρομετρικού Σχεδίου 42/8 (εφεξής καλούμενο ως το «μίσθιο») που βρίσκονται στο χωριό Παραλίμνι της επαρχίας Αμμοχώστου. Η διάρκεια της σύμβασης είναι 33 χρόνια (λήγει στις 12.2.2015) με δικαίωμα ανανέωσης για άλλες δύο ισόχρονες περιόδους.

Συγκεκριμένα η σύμβαση μίσθωσης συνομολογήθηκε αρχικά στις 13.2.1982 μεταξύ του Υπουργού Εμπορίου και Βιομηχανίας εκ μέρους της Κυβερνήσεως της Κυπριακής Δημοκρατίας αφενός και του κ. Κωστάκη Γεωργίου Κυριακίδη, της Ρίτας Κωστάκη Κυριακίδη, της εταιρείας «Σοφία Ντ. Σαμουήλ (Investment) Λτδ. και της εταιρείας Ανδρέας Ντ. Σαμουήλ (Investment) Λτδ». (εφεξής καλουμένων ως οι «πρώτοι μισθωτές»), αφετέρου. Με τη σύμβαση μίσθωσης ημερομηνίας 1.12.1983 ο ιδιοκτήτης – δεδομένου ότι οι πρώτοι μισθωτές εκχώρησαν τα δικαιώματά τους στην εταιρεία και παρέδωσαν το μίσθιο σε αυτόν – εκμίσθωσε το μίσθιο στην εταιρεία.

Σύμφωνα με τον όρο 7(1) της σύμβασης η εταιρεία υποχρεούται να ανεγείρει ξενοδοχειακό συγκρότημα δυναμικότητας 300 κλινών σύμφωνα με σχέδια προκαταβολικώς εγκεκριμένα από την Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας. Επίσης, ο όρος 7(6) της σύμβασης προβλέπει ότι η εταιρεία υποχρεούται εντός 18 μηνών από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης να προβεί στην έναρξη εργασιών ανέγερσης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Επισημαίνεται ότι το εν λόγω ξενοδοχειακό συγκρότημα μέχρι στιγμής δεν έχει ανεγερθεί.

Ήταν όρος της σύμβασης μίσθωσης ότι το αρχικό μίσθωμα θα καταβαλλόταν μετά τη συμπλήρωση πέντε χρόνων από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης και συμφωνήθηκε όπως αναπροσαρμόζεται ανά πενταετία μετά την πρώτη αναπροσαρμογή. Το ύψος του ετήσιου μισθώματος καθορίστηκε αρχικά σε £2.750 και μετά την πάροδο 10 χρόνων από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης 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 13(2)(α) και 13(2)(β) της σύμβασης μίσθωσης:

- (γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι η εταιρεία Risala Estates Ltd
- (δ) το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος ενοικίασης της κρατικής γης στην οποία πρόκειται να ανεγερθεί ξενοδοχειακό συγκρότημα:

(ε) νομική βάση: Σύμβαση μίσθωσης κρατικής γης ημερομηνίας 1.12.1983 και αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 20.035 και 23.281, με ημερομηνία 11.2.1981 και 16.6.1983, αντίστοιχα:

(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 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 ευνοϊκούς όρους.

Για να διαπιστώσει ο Έφορος κατά πόσο το κοινοποιηθέν μέτρο συνιστά ή όχι δημόσια ενίσχυση η Αρμόδια Αρχή στις 30.7.2003 κοινοποίησε στον Έφορο επιστολή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, το οποίο θεωρείται ως ανεξάρτητος εκτιμητής, με εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου 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, την οποία παρέλαβε στις 4 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.

Εντός της προθεσμίας που όρισε ο Έφορος, η εταιρεία παρέθεσε τις απόψεις της για το πιο πάνω θέμα με απαντητική επιστολή της, μέσω των δικηγόρων της, ημερομηνίας 15 Μαρτίου 2004.

Παρατηρήσεις των δικηγόρων εκ μέρους της εταιρείας

Γίνεται σύντομη αναφορά στο ιστορικό της υπόθεσης όπου η εταιρεία αγόρασε το παρακεί-

μενο ακίνητο με αρ. τεμαχίων 711/2, 343/2/1 και 347/2/1 και ακολούθως ζήτησε από το κράτος να ενοικιάσει την υπό εξέταση κρατική γη ώστε μέσα στο αγορασθέν ακίνητο να ανεγείρουν ξενοδοχείο 4-5 αστέρων. Έτσι, συνομολογήθηκε η σύμβαση μίσθωσης ημερομηνίας 1.12.1983, η οποία κατατέθηκε στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δυνάμει του Νόμου περί Εγγραφής Μακροχρόνιων Μισθώσεων (Lease) ο οποίος παρέχει εμπράγματα δικαιώματα στην εταιρεία.

Υποστηρίζουν, επίσης, ότι οι πελάτες τους, οι οποίοι είναι ιδιοκτήτες του παρακείμενου ξενοδοχείου, αγόρασαν τις μετοχές της εταιρείας καθιστώντας τους ουσιαστικούς δικαιούχους του έργου (project) που περιλαμβάνει τη μίσθωση. Επιπρόσθετα, αναφέρουν ότι με την αγορά της εταιρείας έλαβαν υπόψη τη μακροχρόνια ενοικίαση και τους όρους της πληρώνοντας ποσά που αντιστοιχούσαν στις τρέχουσες τιμές, πιστεύοντας πως πρόκειται για ενιαίο υπό ανάπτυξη ακίνητο.

Δεν αποδέχονται ότι η ενοικίαση που έγινε ήταν επιχορήγηση ή δημόσια ενίσχυση. Υπενθυμίζουν ότι το ύψος του ενοικίου καθορίζεται με συμβόλαιο στα πλαίσια των ελεύθερων συμβάσεων που προστατεύει το Σύνταγμα και ο περί Συμβάσεων Νόμος και ότι η αύξηση ή μείωσή του θα αποφασίζεται και κρίνεται με βάση τη σύμβαση μίσθωσης όπως προνοεί το άρθρο 13.

Ο Έφορος έλαβε μεν υπόψη τις παρατηρήσεις της εταιρείας επιθυμεί, όμως, να αναφέρει ότι στις περιπτώσεις μίσθωσης γης μοναδικό κριτήριο για τη στοιχειοθέτηση τυχόν οικονομικής ενίσχυσης είναι η σύγκριση μεταξύ του αγοραίου ενοικίου και του ενοικίου που καταβάλλει ο δικαιούχος. Εφόσον διαπιστωθεί ότι η δικαιούχος επιχείρηση δεν καταβάλλει το αγοραίο ενοίκιο, έτσι όπως αυτό καθορίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, τότε αυτομάτως συνεπάγεται ότι χορηγείται οικονομική ενίσχυση. Το συμπέρασμα αυτό δεν μπορεί να επηρεαστεί από το γενικότερο πνεύμα της συμφωνίας ούτε από τις αιτίες ή τους, ενδεχόμενα, θεμιτούς σκοπούς της ενίσχυσης όπως για παράδειγμα την ανάπτυξη συγκεκριμένων περιοχών ή κλάδων παραγωγής. Κάθε μέτρο κρίνεται αποκλειστικά σύμφωνα με τα αποτελέσματά του, δηλαδή τις συνέπειες που αυτό προκαλεί στον υγιή ανταγωνισμό των επιχειρήσεων. Στη συγκεκριμένη περίπτωση η δικαιούχος επιχείρηση απολαμβάνει ενός οικονομικού πλεονεκτήματος που τη φέρνει σε πλεονεκτική θέση έναντι των εγχώριων και ξένων ανταγωνιστών της.

Με την ευνοϊκή μεταχείριση ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής σε βάρος άλλων επιχειρήσεων ή άλλων κλάδων παραγωγής, οι κρατικές ενισχύσεις διαταράσσουν σοβαρά την ομαλή λειτουργία των δυνάμεων του ανταγωνισμού. Σε μακροπρόθεσμη βάση, δεν ωφελούνται ούτε οι αποδέκτες της κρατικής ενίσχυσης ούτε οι ανταγωνιστές τους. Πολύ συχνά, το μόνο που επιτυγχάνουν οι δημόσιες επιδοτήσεις είναι η καθυστέρηση των αναπόφευκτων αναδιαρθρώσεων, ενώ δεν

επιτρέπουν πάντοτε στην επιχείρηση να ανακτήσει την ανταγωνιστικότητά της. Οι επιχειρήσεις που δε λαμβάνουν κρατικές ενισχύσεις, οι οποίες ανταγωνίζονται με εκείνες που επωφελούνται από κρατική στήριξη, είναι δυνατό να αντιμετωπίσουν προβλήματα που οδηγούν σε μείωση της ανταγωνιστικότητάς τους και θέτουν σε κίνδυνο τις θέσεις εργασίας των εργαζομένων τους. Κατά συνέπεια, μακροπρόθεσμα πλήττεται ολόκληρη η αγορά από τις κρατικές ενισχύσεις και διακυβεύεται η ανταγωνιστικότητα της ευρωπαϊκής οικονομίας.

Η αξιολόγηση μιας ενίσχυσης δεν επηρεάζεται ούτε από το γεγονός ότι χορηγείται βάσει συμφωνίας μεταξύ των συμβαλλομένων, ανεξάρτητα από το χρόνο υπογραφής της. Εάν η σύμβαση επιτρέπει σήμερα τη χορήγηση ενίσχυσης μη συμβατής με τον περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμο, τότε η ενίσχυση θα πρέπει να τροποποιηθεί ανάλογα ή να καταργηθεί.

Ο Έφορος έλαβε υπόψη το επιχείρημα ότι με την αγορά της εταιρείας τα ποσά που πληρώθηκαν αντιστοιχούσαν στις τρέχουσες τιμές, όμως, αυτό δε συνιστά επαρκή λόγο ώστε να μην εξετάσει αν καταβάλλεται ή όχι το αγοραίο ενοίκιο και συνεπώς κατά πόσο το μέτρο συνιστά δημόσια ενίσχυση.

(β) Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω και αφού εξέτασε λεπτομερώς τα επιχειρήματα των δικηγόρων της εταιρείας, ο Έφορος έκρινε 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 £32.500 ετησίως, ενώ το τρέχον καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι £2.750. Η ενοικίαση κρατικής γης σε τιμή χαμηλότερη από το αγοραίο ενοίκιο σημαίνει παραιντήση 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 εταιρεία «Risala Estates Ltd.» που δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό/τουριστικό κλάδο·
- (iv) τέλος, επειδή η κοινοποιηθείσα ενίσχυση επιτρέπει τη χορήγηση ενισχύσεων στη δικαιούχο επιχείρηση και επειδή η ενίσχυση αποτελεί πλεονέ-

κτημα 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 αντίκεινται στις διατάξεις του Νόμου και καταργούνται 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 20 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 'Risala Estates Ltd.'» 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 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.

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 20 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, 20 Απριλίου 2004

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.

E.Δ.Ε. 25.06.002.229 (495.1.2.27.7.2.10)