

Ε.Ε. 3847ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 228**Αριθμός 3070**

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 Marina Hotel (Ayia Napa) Ltd.

1. Διαδικασία:

Στις 5 Μαΐου 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 Marina Hotel (Ayia Napa) 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 την επαναδραστηριοποίηση των εκποισθέντων ξενοδόχων.

Η σύμβαση μίσθωσης της κρατικής γης υπογράφηκε και τέθηκε σε ισχύ στις 12.2.1981 μεταξύ του Υπουργού Εμπορίου και Βιομηχανίας εκ μέρους της Κυπριακής Δημοκρατίας και της εταιρείας «Marina Hotel (Ayia Napa) Ltd.», (εφεξής καλουμένης ως η «εταιρεία»). Η σύμβαση μίσθωσης αφορά τεμάχιο κρατικής γης εκτάσεως 7 στρεμμάτων και 2 προσταθίων (μέρος του τεμαχίου υπ. αρ. 198 του Κτηματολογικού Φύλλου Σχ. XLII.23.W.I) το οποίο βρίσκεται στο χωριό Αγία Νάπα της επαρχίας Αμμοχώστου. Η διάρκεια της σύμβασης είναι 33 έτη (λήγει στις 11.2.2014) με δικαίωμα ανανέωσης για άλλες δύο ισόχρονες περιόδους.

Η εταιρεία ανήγειρε ξενοδοχείο δυναμικότητας 156 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 (11.2.1986) 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 £3.825 ενώ το ισχύον ανέρχεται σε £11.569,44. 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 13(4)(α) και 13(4)(β) της σύμβασης μίσθωσης·

- (γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι η εταιρεία «Marina Hotel (Ayia Napa) Ltd.»·
- (δ) το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος ενοικίασης της κρατικής γης στην οποία έχει ανεγερθεί η ξενοδοχειακή μονάδα·
- (ε) νομική βάση: Σύμβαση μίσθωσης κρατικής γης ημερομηνίας 12.2.1981·
- (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 ευνοϊκούς 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, την οποία παρέλαβε στις 25 Φεβρουαρίου 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 24 Μαρτίου 2004. Οι απόψεις της συνοψίζονται πιο κάτω:

(Α) Θεωρεί ότι δεν τίθεται θέμα δημόσιας ενίσχυσης σχετικά με τη σύμβαση μίσθωσης και ότι αυτή είναι δεσμευτική για την Κυβέρνηση και την εταιρεία.

(Β) Γίνεται αναφορά στον όρο 6 της σύμβασης σύμφωνα με τον οποίο η εταιρεία ήταν υποχρεωμένη να ανεγείρει ξενοδοχείο. Για την ανέγερση του ξενοδοχείου η εταιρεία έχει δαπανήσει πέραν του ενός εκατομμυρίου λιρών το οποίο χρηματοδότησε με τη σύναψη δανείων και με δικά της κεφάλαια. Τονίζει ότι με τον τρόπο αυτό η Κυβέρνηση χρησιμοποίησε την πείρα της εταιρείας στον τουριστικό τομέα για την αναζωογόνηση του τουρισμού στη συγκεκριμένη περιοχή.

(Γ) Επίσης, η εταιρεία αναφέρεται στον τρόπο καθορισμού και αναθεώρησης του μισθώματος, σύμφωνα με το άρθρο 13 της σύμβασης. Υποστηρίζει ότι, εφόσον υπάρχει τρόπος καθορισμού του μισθώματος, η σημερινή αξία της γης στην περιοχή δεν έχει καμιά σχέση με τον καθορισμό του μισθώματος και ότι το ξενοδοχείο δεν μπορεί να διαχωριστεί από τη συγκεκριμένη γη. Επιπρόσθετα, ισχυρίζεται ότι το μίσθωμα κατά την υπογραφή της σύμβασης ήταν λογικό και ότι δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι η Κυβέρνηση παραχώρησε δημόσια ενίσχυση αν η σύμβαση ερμηνευθεί στο σύνολό της.

(Δ) Τέλος, η εταιρεία αναφέρει ότι:

(i) θα ζητήσει από την Κυβέρνηση αποζημιώσεις σε περίπτωση που η Κυβέρνηση για οποιοδήποτε λόγο διαφοροποιήσει το μίσθωμα εκτός των όρων της σύμβασης·

(ii) είναι αδιανόητο για την Κυβέρνηση προφασισόμενη λόγους συμμόρφωσης προς ευρωπαϊκούς νόμους να αναζητεί τρόπους παράβασης της σύμβασης ιδιαίτερα κατά την τρέχουσα περίοδο που η τουριστική βιομηχανία διέρχεται κρίση·

(iii) το Υπουργείο Εμπορίου χρησιμοποίησε τους εκτοπισμένους ξενοδόχους, οι οποίοι υπέστησαν τεράστιες ζημιές, για να προωθήσει τον τουρισμό μετά την τούρκικη εισβολή.

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 αναδιορθώσεων, 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.

Επίσης, ο Έφορος έλαβε υπόψη το επιχείρημα της εταιρείας ότι το μίσθωμα καθορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 13 της σύμβασης μίσθωσης, όμως για σκοπούς εφαρμογής της νομοθεσίας για τον έλεγχο των δημοσίων ενισχύσεων και ουσιαστικά για να μην υφίσταται δημόσια ενίσχυση το ενοίκιο πρέπει να αναθεωρείται ανά πενταετία και σύμφωνα πάντοτε με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, το οποίο θεωρείται ανεξάρτητος εκτιμητής.

(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 £78.000 ετησίως, ενώ το τρέχον καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι £11.569,44. 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 δημοσίων 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 «Marina Hotel (Ayia Napa) 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 πλεονέκτημα προς αυτή, γι' αυτό το μέτρο είναι σε θέση να νοθεύσει τον ανταγωνισμό στη διεθνή αγορά. 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 Αρχή το αργότερο κατά την ημερομηνία που καθορίζει ο Έφορος με αιτιολογημένη απόφασή του που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και γνωστοποιείται στην 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 επανεκτιμάζεται 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 Marina Hotel (Ayia Napa) 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 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.

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, τηρου-

μένων 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. 25.06.002.228 (502.1.2.27.7.2.10)