

ΑΡ. 3658      ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 148

## 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 ανέγερση του ξενοδοχείου "Florida" στην περιοχή της Αγίας Νάπας όπου παραχωρήθηκε η κρατική δασική γη για τουριστικούς σκοπούς.

Η σύμβαση μίσθωσης του κοινοποιηθέντος ατομικού μέτρου υπογράφηκε και τέθηκε σε ισχύ στις 12.2.1981 μεταξύ του Υπουργού Εμπορίου και Βιομηχανίας εκ μέρους της Κυπριακής Δημοκρατίας και της εταιρείας «Γακώβος Π. Γακώβου Λτδ».

Η εταιρεία ανήγειρε ξενοδοχείο δυναμικότητας 192 κλινών σύμφωνα με σχέδια προκαταβολικώς εγκεκριμένα από την Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας, όπως αναφέρεται στη σύμβαση μίσθωσης και αποδέχτηκε όπως τηρεί όλους τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω σύμβαση.

Η αρχική αγοραία αξία της γης, στην οποία ανεγέρθηκε το ξενοδοχείο «Florida», εκτάσεως 7 στρεμμάτων, 1 προσαθίου και 400 τετραγωνικών ποδών, εκτιμήθηκε σε £220.000. Ήταν όρος της σύμβασης μίσθωσης ότι το αρχικό μίσθωμα θα καταβαλλόταν μετά τη συμπλήρωση πέντε χρόνων από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης. Σημειώνεται ότι το ύψος του μισθώματος αρχικά καθορίστηκε σε 3% επί της αρχικής 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 μίσθωμα ορίστηκε σε £6.600 ετησίως και η καταβολή του πρώτου μισθώματος άρχισε στις 12.2.1986. Το αρχικό μίσθωμα αναπροσαρμόστηκε 10 χρόνια μετά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης, δηλαδή στις 12.2.1991 όπου καθορίστηκε σε £12.680,80 και συμφωνήθηκε όπως αναπροσαρμόζεται ανα πενταετία μετά την πρώτη αναπροσαρμογή. 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 ύψους και φερητού 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. Η δεύτερη αναπροσαρμογή του μισθώματος έγινε στις 12.2.96 και καθορίστηκε σε £21.417,26 και η τρίτη αναπροσαρμογή, η οποία έγινε στις 12.2.2002, καθόρισε το μίσθωμα σε £24.072,64·

- (γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι η εταιρεία «Γακώβος Π. Γακώβου Λτδ»·
- (δ) το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος ενοικίασης της κρατικής δασικής γης στην οποία έχει ανεγερθεί το ξενοδοχείο «Florida»·

**Αρθρός 7143**

Ο ΠΕΡΙ ΕΛΕΙΧΟΥ ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ  
ΝΟΜΟΣ  
(ΝΟΜΟΙ 30(Ι) ΚΑΙ 122(Ι) ΤΟΥ 2001  
ΚΑΙ 139(Ι) 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 Σύμβαση Κρατικής Δασικής Γης στην Αγία Νάπα—Εταιρεία «Γακώβος Π. Γακώβου Λτδ».

## 1. Διαδικασία:

Στις 13 Ιουνίου 2002 κοινοποιήθηκε από το Τμήμα Δασών, ως Αρμόδια Αρχή, στον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων ατομικό μέτρο το οποίο φέρει τον τίτλο «Μακροχρόνια Σύμβαση Κρατικής Δασικής Γης στην Αγία Νάπα - Εταιρεία Γακώβος Π. Γακώβου 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.

- (ε) διάρκεια: η διάρκεια του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι 33 χρόνια (12.2.1981 - 12.2.2014) και η εταιρεία, εάν το επιθυμεί, έχει δικαίωμα παράτασης της σύμβασης για άλλες δύο περιόδους τριάντα τριών ετών εκάστη·
- (στ) νομική βάση: Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου Αρ. 19.175 ημερομηνίας 12.6.1980·
- (ζ) 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 δια της ευνοϊκής μεταχείρισης ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων 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 ακινήτου 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.

- (β) Το κοινοποιηθέν μέτρο 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 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, το αγοραίο ενοίκιο της κρατικής γης που εκμισθώθηκε στο δικαιούχο

είναι £87.000 ενώ το τρέχον καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι £24.072,64. Η ενοικίαση κρατικής δασικής γης σε χαμηλότερη τιμή 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 ακινήτου 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 «Ιάκωβος Π. Ιακώβου Λτδ», που δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό/τουριστικό κλάδο·
- (iv) τέλος, επειδή η κοινοποιηθείσα ενίσχυση επιτρέπει τη χορήγηση ενισχύσεων στο δικαιούχο και επειδή η ενίσχυση αποτελεί πλεονέκτημα προς αυτόν, γι' αυτό το μέτρο είναι σε θέση να νοθεύσει τον ανταγωνισμό τόσο στην εγχώρια ξενοδοχειακή/τουριστική αγορά 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 ενισχυομένων 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 αντίκεινται 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 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 (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 30.4.2003.

Επιπλέον, η εκμισθωμένη γη θα πρέπει να επί: 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.

Διευκρινίζεται ότι, κι αν ακόμη το μέτρο κοινοποιείται εντός της καθορισμένης από το Νόμο προθεσμίας, παρόλο που θα ενέπιπτε στο άρθρο 5(1)(β) του Νόμου και θα μπορούσε να εγκριθεί από τον Έφορο, αυτό δε θα εγκρινόταν διότι συνιστά μη συμβατή ενίσχυση λειτουργικής φύσεως.

Οι λειτουργικές ενισχύσεις ενδέχεται να εμπίπτουν στις κατηγορίες δημόσιων ενισχύσεων που ο Έφορος δύναται να εγκρίνει, δυνάμει του άρθρου 5 του Νόμου. Βασικές, όμως, προϋποθέσεις για να εγκριθούν από τον Έφορο ενισχύσεις δυνάμει του άρθρου 5, είναι οι ενισχύσεις αυτές να είναι κατάλληλες και απαραίτητες για την επίτευξη των σκοπών του άρθρου 5. Οι ενισχύσεις λοιπόν που εγκρίνονται δυνάμει του άρθρου 5 πρέπει να μην ξεπερνούν τα όρια του τι είναι κατάλληλο και αναγκαίο για την επίτευξη των επιδιωκόμενων σκοπών του συγκεκριμένου άρθρου. Ο μακροχρόνιος όμως χαρακτήρας της ενίσχυσης σε συνδυασμό με τα βασικά στοιχεία της, δηλαδή την έλλειψη αμεσης, σε σχέση με το επιλέξιμο κόστος, υποχρέωσης εκ μέρους του δικαιούχου, την καθιστά ασατάλληλη και δυσανάλογη για την επίτευξη των σκοπών που επιδιώκονται από το άρθρο 5.

Γι' αυτούς τους λόγους, κρίθηκε ότι λειτουργικές ενισχύσεις δύναται να εγκριθούν από τον Έφορο υπό πολύ αυστηρές προϋποθέσεις και κατά κανόνα σε περιπτώσεις, οι οποίες αναφέρονται ρητά στους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει του άρθρου 5(2) του Νόμου και περιέχουν λεπτομερή κριτήρια για την έγκριση κατηγοριών δημόσιων ενισχύσεων που εμπίπτουν στους τομείς που καλύπτει το άρθρο 5.

Κατ' επέκταση, η ενίσχυση που προκύπτει από την ενοικίαση ακινήτου ιδιοκτησίας με ευνοϊκούς όρους στη δικαιούχο επιχείρηση, ως λειτουργική ενίσχυση, αποβλέπει στο να απαλλάξει τη δικαιούχο από τις δαπάνες που θα έπρεπε η ίδια να επωμισθεί στα πλαίσια της τρέχουσας διαχείρισης των συνήθων δραστηριοτήτων της. Το αποτέλεσμα είναι να νοθεύεται ο ανταγωνισμός μεταξύ της ενισχυόμενης επιχείρησης και των μη ενισχυόμενων επιχειρήσεων και να υπάρχει σαφής κίνδυνος αλλοίωσης των όρων των συναλλαγών σε βαθμό αντίθετο με το κοινό συμφέρον, χωρίς να καθίσταται δυνατή η επίτευξη ενός από τους στόχους που αναφέρονται στο άρθρο 5 του Νόμου (ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων).

#### 4. Απόφαση:

Για τους λόγους αυτούς

#### Ο ΕΦΟΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΤΑ ΕΞΗΣ:

- A. Η κοινοποιηθείσα ατομική ενίσχυση με τίτλο «Μακροχρόνια Σύμβαση Κρατικής Δασικής Γης στην Αγία Νάπα—Εταιρεία Ίακωβος Π. Ιακώβου 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 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, 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 30.4.2003.

Επιπλέον, η εκμισθωμένη γη θα πρέπει να επανεκτιμείται 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, 25 Νοεμβρίου 2002.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.

E.Δ.Ε. 25.06.002.148 (430.1.2.27.7.2.10)