

ΑΡ. 3698ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 194**Αριθμός 1794**

**Ο ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ  
ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΝΟΜΟΣ  
(ΝΟΜΟΙ 30(I) ΚΑΙ 122(I) ΤΟΥ 2001  
139(I) ΤΟΥ 2002 ΚΑΙ 10 (I) ΤΟΥ 2003)**

Απόφαση δυνάμει του άρθρου 21

Ο Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται δυνάμει του άρθρου 21 των περι 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 Amathus Navigation Ltd.

1. Διαδικασία:

Στις 27 Φεβρουαρίου 2002 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 Amathus Navigation 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, που υπογράφτηκε στις 21.5.1976 από τον Υπουργό Εμπορίου και Βιομηχανίας εκ μέρους της Κυπριακής Δημοκρατίας και τη ναυτιλιακή εταιρεία «ΑΜΑΘΟΥΣ» ΛΤΔ., (εφεξής καλουμένη ως η «εταιρεία»), τέθηκε σε ισχύ την 1.12.1973. Η διάρκεια της είναι 99 χρόνια και αφορά εκμίσθωση τεμαχίων κρατικής γης εκτάσεως 8 σκαλών, 2 προσταθίων και 2.200 τ.π. στο χωριό Άγιος Τύχωνας, στην τοποθεσία «Λούρες» δίπλα από την αρχαία Αμαθούντα στη Λεμεσό.

Η εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια ομόδου γης εκτάσεως 9 σκαλών στην περιοχή της αρχαίας Αμαθούντας στην οποία ανήγειρε το ξενοδοχείο "Amathus". Το Υπουργικό Συμβούλιο με απόφασή του με αρ. 14.600 και ημερομηνία 22.1.1976 ενέκρινε αίτηση της εταιρείας για την ανταλλαγή ιδιωτικής ιδιοκτησίας 1.500 τ.π. με κρατική γη ίσης έκτασης. Επίσης, με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 38.184 και ημερομηνία 16.10.1992 η εταιρεία ανήγειρε υπόγεια κλειστή κολυμβητική δεξαμενή σε μέρος της κρατικής γης σε σημείο μεταξύ του κυρίως ξενοδοχείου και του παραρτήματός του, εκτός της ζώνης προστασίας της παραλίας.

Επισημαίνεται ότι με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με Αρ. 42.037 και ημερομηνία 29.12.1994 εξαιρέθηκε από τη σύμβαση μίσθωσης μέρος της παραλιακής κρατικής γης και της παρακείμενης ζώνης του αιγιαλού, εκτάσεως 300 τ.μ. και 200 τ.μ., αντίστοιχα, για τη δημιουργία πεζόδρομου από το Συμβούλιο Αμαθούντας. Επιπρόσθετα, εγκρίθηκε αίτηση της εταιρείας για την ανταλλαγή ιδιόκτητης γης της με κρατική γη στον Άγιο Τύχωνα συνολικής έκτασης 231 τ.μ.

Σημειώνεται, επίσης, ότι η εταιρεία προτίθεται να προβεί σε επεκτάσεις στην υφιστάμενη ξενοδοχειακή μονάδα και σύμφωνα με τον όρο 6(3) της σύμβασης μίσθωσης ξήτησε τη συγκατάθεση της Κυβέρνησης για την προσθήκη 21 δωματίων πάνω από την κλειστή κολυμβητική δεξαμενή που κατασκευάσθηκε μέσα στην εκμισθωμένη γη. Σχετική είναι η επιστολή του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού με αρ. πρωτ. 8.7.01.19 και ημερομηνία 12.11.2001.

Όσον αφορά το ύψος του μισθώματος, αυτό καθορίστηκε αρχικά σε £1.500 ετησίως με πρόνοια να αναπροσαρμόζεται ανά εξαετία, αναλόγως του ποσοστού αυξομείωσης των βάσει του άρθρου 10 των περι Ξενοδοχείων και Τουριστικών Κυταλυμάτων Νόμων του 1969 έως 1973 εγκεκριμένων τιμολογίων ύπνου και φαγητού του ξενοδοχείου. Το ισχύον μίσθωμα, όπως έχει αναθεωρηθεί από την 1.12.1999, ανέρχεται σε £19.315,38.

- (γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι η εταιρεία Amathus Navigation Ltd.
- (δ) το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος ενοικίασης της κρατικής γης στην οποία έχει ανεγερθεί το ξενοδοχείο Amathus στη Λεμεσό.
- (ε) νομική βάση: Σύμβαση μίσθωσης κρατικής γης ημερομηνίας 21.5.1976 και αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 14.600, 38.184, και 42.037 με ημερομηνία 22.1.1976, 16.10.1992 και 29.12.1994, 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 αντικεινται 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 κατά το μέτρο που επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ της Δημοκρατίας και των χρατών - μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων καθώς 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 ακίνητης 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 συμφωνεύται δεν είναι κατώτερη από την κατ' αυτόν 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, όπως αυτός ορίζεται στους πιο πάνω Κανονισμούς, 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.

(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 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 £210.000 ετησίως, ενώ το τρέχον καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι £19.315,38. 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 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 "Amathus Navigation 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 τόσο στην εγχώρια ξενοδοχειακή/τουριστική αγορά όσο και στις αγορές των άλλων χωρών και επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ της Δημοκρατίας και των χρατών—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 φεύγεται 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 προσδοκόφορα 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.

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 ενισχύσεων 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.

Οσον 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 30.4.2003.

Όσον αφορά την πρόθεση της εταιρείας να προβεί σε προσθήκη 21 δωματίων πάνω από την κλειστή κολυμβητική δεξαμενή που κατασκευάσθηκε μέσα στην εκμισθωμένη κρατική γη, τούτο είναι συμβατό με τους περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμους, εφόσον η δικαιούχος εταιρεία καταβάλει το αγοραίο ενοίκιο, όπως επεξηγείται πιο πάνω, και εξασφαλίσει την απαιτούμενη έγκριση της Αρμόδιας Αρχής.

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 αυτού—

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

A. Η κοινοποιηθείσα ατομική ενίσχυση με τίτλο «Σύμβαση Μίσθωσης Κρατικής Γης μεταξύ της Κυβέρνησης και της εταιρείας Amathus Navigation 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 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 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, 11 Μαρτίου 2003.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.

Ε.Δ.Ε. 25.06.002.194 (406.1.2.27.7.2.10)