

Ε.Ε. 3856

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 233

## Αριθμός 3285

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 Charterhouse 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 Charterhouse 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 στις 14.3.1977 και τέθηκε σε ισχύ στις 17.2.1977 μεταξύ του Υπουργού Εμπορίου και Βιομηχανίας εκ μέρους της Κυπριακής Δημοκρατίας και της εταιρείας «Charterhouse Estates Ltd», (εφεξής καλουμένης ως η «εταιρεία»). Η σύμβαση μίσθωσης αφορά

τεμάχιο κρατικής γης εκτάσεως 9 σκαλών περίπου, το οποίο συνορεύει με ιδιόκτητη γη εκτάσεως 3 σκαλών (τεμάχια υπ. αρ. 81/1/1/1, 81/1/1/2, 98/2/1, 98/2/2 και 98/2/3 του Κτηματολογικού Φύλλου Σχ. LIV45 και 53) και βρίσκεται κατά μήκος της παράλιας δημόσιας οδού Λευκωσίας - Λεμεσού στην περιοχή του χωριού Άγιος Τύχωνας της επαρχίας Λεμεσού. Η διάρκεια της σύμβασης είναι για περίοδο 99 χρόνων.

Η εταιρεία ανήγειρε ξενοδοχείο δυναμικότητας 240 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 την παρέλευση δύο ετών από την έναρξη λειτουργίας του ξενοδοχείου ή μέρους αυτού. Το ύψος του μισθώματος καθορίστηκε σε £5.000 και συμφωνήθηκε όπως αναπροσαρμόζεται ανά εξαετία αναλόγως του ποσοστού αυξομειώσεως των βάσει του άρθρου 10 των περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμων του 1969 έως 1973 εγκεκριμένων τιμολογίων ύπνου και φαγητού του ξενοδοχείου. Το ισχύον μίσθωμα ανέρχεται σε £18.290,63.

Σημειώνεται ότι η αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται με τη μέθοδο που αναφέρεται στον όρο 12(2)(α) και 12(2)(β) της σύμβασης μίσθωσης·

Σκοπός της σύμβασης μίσθωσης ήταν η δημιουργία κήπων, αθλοπαιδιών, γηπέδων κλπ. για τις ανάγκες του ξενοδοχείου Poseidonia·

- (γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι η εταιρεία «Charterhouse Estates Ltd»·
- (δ) το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος ενοικίασης της κρατικής γης·
- (ε) νομική βάση: Σύμβαση μίσθωσης κρατικής γης ημερομηνίας 14.03.1977 και απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 15.629 με ημερομηνία 17.02.1977·
- (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 ενοϊκής 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 ατομικό μέτρο συνιστά ή όχι δημόσια ενίσχυση, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, το οποίο θεωρείται ως ανεξάρτητος εκτιμητής, του κοινοποίησε επιστολή ημερομηνίας 5.8.2003 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, η οποία παραλήφθηκε στις 2 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 απαντητικές επιστολές της, μέσω των δικηγόρων της, ημερομηνίας 5 και 29 Μαρτίου 2004. Επίσης, στις 4.4.2004 πραγματοποιήθηκε συνάντηση μεταξύ του Εφόρου και συμβούλων/λειτουργών του Γραφείου του και του κ. Κώστα Κάσινου μετόχου και εκπροσώπου της εταιρείας. Στη συνάντηση αυτή ο κ. Κάσινος επεξήγησε εν συντομία τις απόψεις της εταιρείας. Οι απόψεις της εταιρείας συνοψίζονται πιο κάτω:

- (Α) Στην επιστολή με ημερομηνία 5 Μαρτίου 2004 αναφέρει ότι οποιαδήποτε ενέργειες για απόσυρση της δημόσιας ενίσχυσης και για αύξηση του ενοικίου στα επίπεδα που αναφέρονται στην επιστολή του Εφόρου με ημερομηνία 20 Φεβρουαρίου 2004, θα επέφεραν καταστρεπτικά αποτελέσματα τόσο για την ίδια την εταιρεία όσο και για πολλά άτομα που εργοδοτούνται σε αυτή, εφόσον θα καταστεί αδύνατη η λειτουργία του ξενοδοχείου. Ο λόγος, αναφέρει, είναι διότι στην εν λόγω γη περιλαμβάνονται οι κύριοι κήποι του ξενοδοχείου ως και το γήπεδο αντισφαίρισης.
- (Β) Στη συνέχεια αναφέρει ότι, παρά τα προβλήματα που έχει αντιμετωπίσει η εταιρεία ως ιδιοκτήτρια του ξενοδοχείου, τα τελευταία 30 χρόνια, έχει συνεισφέρει εκατομμύρια λίρες ως συνάλλαγμα στην κυπριακή οικονομία.
- (Γ) Περαιτέρω σημειώνει ότι οποιαδήποτε ενέργεια εκ μέρους του Κράτους δυνάμει οποιουδήποτε Νόμου η οποία καθιστά απαγορευτική τη λειτουργία μιας επιχείρησης αποτελεί παραβίαση του Συντάγματος.
- (Δ) Στην επιστολή με ημερομηνία 29 Μαρτίου 2004 η εταιρεία αναφέρει ότι η σύμβαση μίσθωσης που υπογράφηκε στις 14.3.1977 δεν αποτελεί δημόσια ενίσχυση. Το αρχικό μίσθωμα καθορίστηκε κατά την ημερομηνία της σύμβασης με βάση τις συνθήκες της ελεύθερης αγοράς και υπολογίστηκε ως ποσοστό 6% επί της αγοραίας αξίας της γης, γεγονός που βασίστηκε στην απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για τουριστικούς σκοπούς.
- (Ε) Επισημαίνει ότι η βάση της αναθεώρησης του μισθώματος καθορίστηκε σύμφωνα με τη γνωστή φόρμουλα η οποία εφαρμόζεται σε περιπτώσεις εκμίσθωσης κρατικής γης για τουριστικούς σκοπούς. Υποστηρίζει ότι ο μισθωτής και ο εκμισθωτής συνήψαν τη σύμβαση βάσει των συνθηκών της ελεύθερης αγοράς χωρίς οποιαδήποτε στοιχεία επιδότησης ή δημόσιας ενίσχυσης, και εάν η ετήσια ανατίμηση της αξίας της γης αυξήθηκε, λόγω εντονότερης ανάπτυξης της περιοχής και της οικονομίας, τούτο δεν μπορούσε να προβλεφθεί από τότε. Ενδεχομένως, τονίζει, και ένας ιδιώτης επενδυτής θα έκανε ότι το ενοίκιο που καταβάλλεται σήμερα δεν ανταποκρίνεται στο αγοραίο. Αυτό όμως δε θα του έδινε το δικαίωμα να αξιώσει μονομερώς τροποποίηση μιας καθ' όλα έγκυρης, ισχυρής και ουδέποτε τερατισθείσας σύμβασης.
- (ΣΤ) Επιπλέον, αναφέρει ότι προγραμματίσει τους προϋπολογισμούς της βάσει των όρων της σύμβασης. Θεωρεί, επίσης, ότι τόσο το αρχικό συμφωνηθέν μίσθωμα όσο και η βάση αναθεώρησης αποτελεί συμβατική υποχρέωση του κράτους και ότι οι πρόνοιες των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων 2001 μέχρι 2003 δεν εφαρμόζονται αναδρομικά για ήδη υφιστάμενες μισθώσεις.
- (Ζ) Αμφισβητεί έντονα την εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Σε αυτό το σημείο επισημαίνεται ότι παρά τις διαβεβαιώσεις των νομικών συμβούλων της εταιρείας και του κ. Κάσινου περί υποβολής στον Έφορο εκτίμησης από εμπειρογνώμονες εντεταλμένους από την εταιρεία κάτι τέτοιο δεν έγινε μέχρι την 30η Απριλίου 2004, ημερομηνία έκδοσης τις παρούσας απόφασης. Τούτο, παρά τις συνεχείς παρατήσεις που εδόθησαν από το Γραφείο του Εφόρου.
- (Η) Στη συνέχεια, αναφέρει ότι η σύμβαση μίσθωσης αποτελεί εμπράγματο

περιουσιακό δικαίωμά της και ότι τυχόν προσπάθεια να της στερηθεί το περιουσιακό της δικαίωμα ή/και να μειωθεί ουσιαδώς η αξία του χωρίς αποζημίωση αποτελεί παράβαση του άρθρου 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου της Συνθήκης για την προστασία των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

- (Θ) Επιπρόσθετα, η εταιρεία αναφέρει ότι η σύμβαση μίσθωσης διέπεται από το ιδιωτικό δίκαιο και η Κυβέρνηση επιχειρεί να παραβιάσει τη συναλλακτική της ελευθερία και να αλλοιώσει κατά τρόπο μονομερή και κυριαρχικό το αποτέλεσμα της άσκησης της συναλλακτικής ελευθερίας των μερών, ενώ οι συμβατικοί όροι μπορούν να τροποποιηθούν μόνο με συμφωνία των μερών.
- (Ι) Τέλος, ισχυρίζεται ότι οι περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμοι δεν έχουν εφαρμογή σε ενισχύσεις που έχουν ενσωματωθεί σε ιδιωτικές συμβάσεις. Έχουν εφαρμογή μόνο σε επιχορηγήσεις που δίδονται με μονομερείς διοικητικές αποφάσεις ή/και προτού αυτές ενσωματωθούν σε συμβάσεις, τονίζει.

Ο Έφορος, αφού έλαβε υπόψη τις παρατηρήσεις της εταιρείας, επιθυμεί να αναφέρει ότι για σκοπούς αξιολόγησης των μέτρων που αφορούν ενοικιάσεις κρατικής γης με ευνοϊκούς όρους αυτό που λαμβάνεται υπόψη είναι εάν καταβάλλεται ή όχι το αγοραίο ενοίκιο ώστε να μην υπάρχει ευνοϊκή μεταχείριση μιας επιχείρησης έναντι των άλλων επιχειρήσεων που απασχολούνται στον ίδιο κλάδο παραγωγής.

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 πάντα 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.

Ο Έφορος αναγνωρίζει τη συνεισφορά της εταιρείας για την ανάπτυξη του τουρισμού στην Κύπρο και έλαβε υπόψη του ότι πιθανόν να προκύψουν οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα από τυχόν δυσκολίες στη λειτουργία του ξενοδοχείου. Ωστόσο, ο ρόλος του δεν

είναι η άσκηση οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής αλλά η τοποθέτηση των δημόσιων ενισχύσεων σε πιο ορθολογιστική βάση.

Επίσης, ο Έφορος έλαβε υπόψη το επιχείρημα της εταιρείας σχετικά με τον τρόπο καθορισμού και αναθεώρησης του μισθώματος, όμως για σκοπούς εφαρμογής της κείμενης νομοθεσίας για τον έλεγχο των δημόσιων ενισχύσεων και ουσιαστικά για αποφυγή παράνομης δημόσιας ενίσχυσης, το ενοίκιο πρέπει να αναθεωρείται ανά πενταετία και σύμφωνα πάντα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, το οποίο θεωρείται ανεξάρτητος εκτιμητής. Σημειώθηκε επίσης ότι εν τέλει η εταιρεία δεν υπέβαλε δική της εκτίμηση με διαφορετικά ευρήματα από αυτήν του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Όσον αφορά το σχόλιο της εταιρείας σχετικά με το πλαίσιο εφαρμογής του Νόμου, ο Έφορος επιθυμεί να επιστήσει την προσοχή της εταιρείας στο ότι ο Νόμος δύναται να έχει εφαρμογή τόσο σε υφιστάμενα όσο και σε νέα μέτρα τα οποία συνιστούν δημόσιες ενισχύσεις. Επίσης ο ισχυρισμός ότι ο Νόμος δεν έχει εφαρμογή σε ενισχύσεις που έχουν ενσωματωθεί σε ιδιωτικές συμβάσεις δεν ευσταθεί διότι βασικά κριτήρια για την ύπαρξη ή όχι δημόσιας ενίσχυσης είναι η μετακύλιση δημόσιων πόρων, η ευνοϊκή μεταχείριση σε βάρος άλλων επιχειρήσεων, η παροχή πλεονεκτήματος και κατ' επέκταση η νόθευση του ανταγωνισμού, κριτήρια τα οποία πληρούνται.

- (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 £250.000 ετησίως, ενώ το τρέχον καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι £18.290,63. 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 «Charterhouse 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 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 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.

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 30 Ιουλίου, 2004.

Επιπλέον, η εκμισθωμένη γη θα πρέπει να επανεκτιμιάται 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 Charterhouse 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 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, 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 Ιουλίου 2004.

Επιπλέον, η εκμισθωμένη γη θα πρέπει να επανεκτιμιάται 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, 30 Απριλίου 2004

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.

E.Δ.Ε. 25.06.002.233 (496.1.2.27.7.2.10).