

ΑΡ. 3686ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 188**Αριθμός 1270**

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, εκδίδει την ακόλουθη απόφαση.

Τίτλος: Μακροχρόνια σύμβαση κρατικής δασικής γης στην Αγία Νάπα—"Agia Napa Nissi Development Ltd".

1. Διαδικασία:

Στις 13 Ιουνίου 2002 κοινοποιήθηκε από το Τμήμα Δασών, ως Αρμόδια Αρχή, στον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων αυτομικό μέτρο το οποίο φέρει τον τίτλο «Μακροχρόνια σύμβαση κρατικής δασικής γης στην Αγία Νάπα— 'Agia Napa Nissi Development Ltd'». Η χορήγηση του εν λόγῳ μέτρου είχε αρχίσει κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος των περι Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων (εφεξής καλούμενων ως ο «Νόμος») (30.4.2001) 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 Τμήμα Δασών. Αρχικά, Αρμόδια Αρχή για το κοινοποιηθέν

- μέτρο ήταν το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού. Στη συνέχεια, κατόπιν της απόφασης του Υπουργικού Συμβούλιου με αριθμό 25.299 και ημερομηνία 22.12.1984, ως Αρμόδια Αρχή ανέλαβε το Τμήμα Δασών. Σημειώνεται ότι το Τμήμα Δασών εισέπραξε για πρώτη φορά το προβλεπόμενο ενοίκιο του κοινοποιηθέντος μέτρου το 1993·
- (β) ο στόχος του κοινοποιηθέντος μέτρου ήταν η ανέγερση του ξενοδοχείου "Nissi Beach" στην Αγία Νάπα καθώς και άλλων παρεμφερών τουριστικών έργων.
- Η σύμβαση για ενοικίαση της κρατικής δασικής γης υπογράφτηκε μεταξύ του Υπουργού Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού και των κ.κ. Παύλου Παυλάκη και Κυριάκου (Κίκη) Κωνσταντίνου στις 11.2.1970. Η εκμισθωμένη γη κατέχεται και αξιοποιείται από την εταιρεία Agia Napa Nissi Development Ltd κάτι το οποίο αποδεικνύεται από τις πληρωμές των ενοικίων καθώς και από την αλληλογραφία μεταξύ της εταιρείας και της Αρμόδιας Αρχής.
- Η μίσθωση αφορά 2 τεμάχια γης:
- (i) Το πρώτο, το οποίο είναι δασική γη, είναι εμβαδού 65 στρεμμάτων περίπου (Περιοχή Α) και η διάρκεια μίσθισης του είναι 99 χρόνια (11.2.1970—10.2.2069),
 - (ii) το δεύτερο, το οποίο είναι κρατική (χαλίτικη) γη, είναι εμβαδού 23 στρεμμάτων και δύο προσταθίων περίπου (Περιοχή Β) και η διάρκεια μίσθισης του είναι δύο έτη με δικαίωμα ανανέωσης αυτόματα ανά δύο έτη επ' αριστον.
- Το μίσθιμα καθορίστηκε ως ποσοστό επί των ακαθάριστων εισπράξεων του ξενοδοχείου, όπως αυτές ορίζονται στη σύμβαση μίσθισης, ως ακολούθως:
- (i) Για τα πρώτα 13 χρόνια από την έναρξη λειτουργίας της πρώτης φάσης των εγκαταστάσεων 3%,
 - (ii) για τα επόμενα 12 έτη 6%,
 - (iii) μετά τη δεύτερη περίοδο και μέχρι τη λήξη της σύμβασης 12%.
- Κατόπιν αιτήματος της εταιρείας και με απόφασης του Υπουργικού Συμβούλιου (αρ. 46.492 ημερ. 20.8.1997 και αρ. 50.237 ημερ. 25.8.1999) υπογράφτηκε στις 30.9.1999 μεταξύ του Διευθυντή του Τμήματος Δασών για λογαριασμό της Κυβέρνησης της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Εταιρείας "Agia Napa Nissi Development" συμπληρωματική συμφωνία η οποία προνοούσε μείωση του ενοίκιου για την περίοδο 1997-2003 από 12% σε 6% πάνω στις ακαθάριστες εισπράξεις.
- Με βάση τα πιο πάνω, το καταβληθέν μίσθιμα για το έτος 2001 ήταν £284.332.
- Επισημαίνεται ότι η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της με αριθμό φακ. 17/49/II και ημερομηνία 6.2.2003 πληροφόρησε τον Έφορο ότι συμφωνεί με την έκταση της γης όπως αυτή επιμετρήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας·
- (γ) δικαιούχος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι η Εταιρεία "Agia Napa Nissi Development Ltd".
- (δ) το επιλέξιμο κόστος του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι το κόστος ενοικίασης της κρατικής (χαλίτικης) και δασικής γης στην οποία έχει ανεγερθεί το ξενοδοχείο "Nissi Beach" καθώς και άλλα παρεμφερή τουριστικά έργα·
- (ε) διάρκεια: η διάρκεια του κοινοποιηθέντος μέτρου είναι 99 χρόνια (11.2.1970—10.2.2069)·
- (στ) νομική βάση: Απόφαση Υπουργικού Συμβούλιου (Αρ.8729 ημερ. 8.5.1969)·
- (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 καταφούνται 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 διά 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.
- Σύμφωνα με τις διατάξεις των περὶ Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων καθώς και των περὶ Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων (Πωλήσεις Γης και Κτιρίων από τις Δημιόπεις 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 ενοίκιου) που συμφωνείται 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 δικαιούχη 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 (χαλίτικης) και δασικής γης που εκμισθώθηκε στο δικαιούχο είναι £2.266.500, ενώ το καταβλήθεν ενοίκιο για το έτος 2001 (για το 2002 δεν υπάρχουν ακόμη διαθέσιμα στοιχεία) ήταν £284.332. Επίσης, το ενοίκιο που καταβλήθηκε για το έτος 1999 ήταν £266.368 και για το 2000 £273.205. Με βάση τα στοιχεία αυτά, και παρά το γεγονός ότι το ενοίκιο στηρίζεται στον κύκλο εργασιών της δικαιούχου εταιρείας ο οποίος δεν μπορεί να προβλεφθεί τα επόμενα χρόνια, είναι απίθανο το εκάστοτε καταβαλλόμενο ενοίκιο να προσεγγίσει το εκάστοτε αγοραίο ενοίκιο, ακόμη και αν από το 2004 το ενοίκιο αυξηθεί σε 12% επί του κύκλου εργασιών. Η ενοικίαση κρατικής (χαλίτικης) και δασικής γης σε τιμή χαμηλότερη από το αγοραίο ενοίκιο σημαίνει παρατηση του Δημιούρου 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 σε μία εταιρεία, την "Ayia Napa Nissi Developments Ltd", 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 και επηρέαζει τις συναλλαγές μεταξύ της Δημιοκρατίας και των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σημειώνεται ότι η Κύπρος είναι ένας σημαντικός τουριστικός προορισμός, ιδιαίτερα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, αφού τα τελενταία χρόνια την επισκέπτονται πέραν των 2 εκατομμύριων 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 προσδιορόφρα 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 ενισχυόμενων 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 αντικείνονται 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 Δημιοκρατίας, κρίθηκε ότι δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση της κοινοπιηθείσας 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, τηρούμενων και των λοιπών όρων και διαδικασιών που τίθενται. Ως εκ τούτου, κατά το μέρος αυτό η ενίσχυση μπορεί να χαρακτηρίστεί 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 νοθεύει 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 επανεκτιμάται ανά πενταετία από ανεξάρτητο εκτιμητής· η διαφορά, εάν υπάρχει, του εκάστοτε αγοραίου ενοίκιου 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 ενοίκιων 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 «Μακροχρόνια σύμβαση κρατικής δασικής

γης στην Αγία Νάπα—"Agia Napa Nissi Development 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 τεθίσας 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 Τμήμα Δασών.

Λευκωσία, 7 Φεβρουαρίου 2003.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημιούρων Ενισχύσεων.

E.D.E. 25.06.002.188 (427.1.2.27.7.2.10)