

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ - ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟ

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

«Οι τελευταίες νομοθετικές και νομολογιακές εξελίξεις στην περί
Ενοικιοστασίου Νομοθεσία. Έχει η Πανδημία επηρεάσει τα θέματα
εξώσεων και καθορισμού ενοικίων;»

22.4.2021

-
1. Χαιρετισμός και βιογραφικό
 2. Εξώσεις γενικά
 3. Εξώσεις λόγω καθυστερημένων ενοικίων – μέχρι 30.1.2020
 4. Εξώσεις λόγω καθυστερημένων ενοικίων – Αλλαγές:
 - (α) 31.1.2020
 - (β) 16.3.2020 – 30.4.2020
 - (γ) 1.5.2020 – 31.5.2020
 - (δ) 1.6.2020 – 30.9.2020
 - (ε) 1.10.2020 – 11.11.2020
 - (στ) 12.11.2020 – 29.12.2020
 - (ζ) 30.12.2020 – 10.1.2021
 - (η) 11.1.2021 – 7.2.2021
 - (θ) 8.2.2021
 5. Καθορισμός ενοικίων
 6. Επίλογος

1. Χαιρετισμός και βιογραφικό:

Καλησπέρα σε όλους σας. Ευχαριστώ το Συμβούλιο του Δικηγορικού Συλλόγου Λευκωσίας οι οποίοι μου απηύθυναν αυτή την πρόσκληση και όλους εσάς που επιλέξατε να με ακούσετε σήμερα.

Ευχαρίστως θα προσπαθήσω να απαντήσω τις οποιεσδήποτε ερωτήσεις σας. Ασφαλώς όμως, δεν δύναμαι να απαντήσω οποιεσδήποτε ερωτήσεις που σχετίζονται με υποθέσεις οι οποίες εκκρεμούν ενώπιον μου και δεν έχουν ολοκληρωθεί.

Γεννήθηκα στη Λευκωσία. Οι γονείς μου φοίτησαν στο Παγκύπριο Γυμνάσιο και ο πατέρας μου είναι απόφοιτος της Παντείου Σχολής Πολιτικών Επιστημών, σήμερα Πάντειο Πανεπιστήμιο, στην Αθήνα.

Αποφοίτησα από την Αγγλική Σχολή Λευκωσίας και απέκτησα τον τίτλο του Bachelor of Social Sciences από το Πανεπιστήμιο Keele, του Ηνωμένου Βασιλείου, στην Νομική και Κοινωνιολογία. Είμαι επίσης Barrister-at-Law της Αγγλίας και Ουαλίας και μέλος του Middle Temple Inn.

Ολοκλήρωσα την άσκηση μου και ενεγράφην ως δικηγόρος το Μάιο 1991, ως μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Λευκωσίας. Εργάστηκα ως δικηγόρος στα δικηγορικά γραφεία Μαρκίδη, Μαρκίδη & Σία και Γεώργιος Λ. Σαββίδης & Σία, μέχρι το Δεκέμβριο 2001, οπότε διορίστηκα στη Δικαστική Υπηρεσία. Είμαι νυμφευμένη με τον Καθηγητή Δρ. Ιωάννη Δημόπουλο και έχω δύο γιους.

Μετρώ ήδη τριάντα συνολικά χρόνια στα Δικαστήρια και είκοσι χρόνια στην έδρα και αγαπώ την επιστήμη μου και το λειτούργημα μου. Η νομική επιστήμη έχει φοβερό εύρος και γηράσκουμε αεί διδασκόμενοι.

2. Εξώσεις γενικά:

Σύμφωνα με το **άρθρο 11(1)** του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου**, Ν.23/83 ως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, ως κανόνας, απαγορεύεται η ανάκτηση κατοχής ακινήτου το οποίο καλύπτεται από τον Νόμο, και μόνο κατ' εξαίρεση

επιτρέπεται στις συγκεκριμένες περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο. Δηλαδή, όπου:

- (α) οφείλεται ενοίκιο ή μέρος αυτού, το οποίο έχει καταστεί πληρωτέο,
- (β) ο ενοικιαστής είναι ένοχος οχληρίας ή διαρκούς ενόχλησης ή χρησιμοποίησε το υποστατικό για παράνομους ή ανήθικους σκοπούς,
- (γ) η κατάσταση του υποστατικού έχει επιδεινωθεί λόγω καταστρεπτικών πράξεων ή ηθελημένης σοβαρής αμέλειας του ενοικιαστή ή προκλήθηκε αδίκως από τον ενοικιαστή σημαντική ζημιά στο υποστατικό,
- (δ) ο ενοικιαστής προέβη σε υπενοικίαση κατά παράβαση ρητής υποχρέωσης περί του αντιθέτου,
- (ε) ο ενοικιαστής προέβη σε υπενοικίαση ή αποχωρισμό της κατοχής ολοκλήρου ή μέρους του υποστατικού, πραγματοποιώντας παραλόγως δυσανάλογο με το πληρωτέο ενοίκιο κέρδος,
- (στ) ο ιδιοκτήτης απαιτεί λογικά το υποστατικό για ιδιοκατοίκηση,
- (ζ) ο ιδιοκτήτης απαιτεί λογικά το υποστατικό για ιδιόχρηση,
- (η) ο ιδιοκτήτης απαιτεί λογικά το υποστατικό για σκοπούς κατεδάφισης, κατεδάφισης και επανοικοδόμησης νέου ακινήτου, ουσιωδώς σημαντικές αλλαγές ή εκτέλεση έργων σε διατηρητέα οικοδομή,
- (θ) το υποστατικό πρέπει να εκκενωθεί για την εκτέλεση σχεδίου ανάπτυξης ή περαιτέρω ανάπτυξης δυνάμει του **περί Πολεοδομίας Νόμου**,
- (ι) το υποστατικό υπέστη αναγκαστική απαλλοτρίωση,
- (ια) το υποστατικό απαιτείται λογικώς για την εκτέλεση νομίμων καθηκόντων ή εξουσιών τοπικής Αρχής ή για λόγους δημοσίου συμφέροντος,
- (ιβ) ο ενοικιαστής έδωσε έγγραφη ειδοποίηση ότι προτίθεται να εγκαταλείψει το υποστατικό και συνεπεία αυτής, ο ιδιοκτήτης προέβη σε σύναψη σύμβασης πώλησης ή ενοικίασης αυτού, ή έλαβε τέτοια μέτρα ώστε να υφίσταται σοβαρή ζημιά εάν δεν αποκτήσει την κατοχή του υποστατικού,
- (ιγ) ο ενοικιαστής Κυβερνητικής κατοικίας ήταν υπάλληλος ή αξιωματούχος της Κυβέρνησης ή ικανοποιούσε τα καθορισμένα στον Νόμο ή Κανονισμούς κριτήρια και έπαυσε να έχει την εν λόγω ιδιότητα ή να ικανοποιεί τα εν λόγω κριτήρια.

3. Εξώσεις λόγω καθυστερημένων ενοικίων – μέχρι 30.1.2020:

(α) Οφειλή ενοικίων:

Η **παράγραφος (α)** του **εδαφίου (1)** του **άρθρου 11**, αφορά στην οφειλή ενοικίου το οποίο κατέστη πληρωτέο και παρατίθεται ως αυτή είχε τροποποιηθεί μέχρι και το Δεκέμβριο 2019 ¹.

(β) Συστηματική καθυστέρηση:

Περαιτέρω, Διάταγμα ανάκτησης κατοχής δυνατόν να εκδοθεί και σε περιπτώσεις όπου ο ενοικιαστής πληρώσει τα οφειλόμενα κατά την καταχώρηση της κυρίως Αίτησης ενοίκια, εντός περιόδου δεκατεσσάρων ημερών από την επίδοση σ' αυτόν της κυρίως Αίτησης, εάν ο ενοικιαστής συστηματικά δεν κατέβαλλε το νομίμως οφειλόμενο ενοίκιο διαρκούς της μισθώσεως (δεύτερη επιφύλαξη).

Τονίζω εδώ ότι, για να επικαλεστεί επιτυχώς ο ιδιοκτήτης συστηματική καθυστέρηση στην καταβολή του ενοικίου, ώστε να εκδοθεί Διάταγμα έξωσης στα πλαίσια Αίτησης έξωσης, παρόλο που το ενοίκιο που ζητείται με την Αίτηση έξωσης, εξοφλήθηκε εντός των 14 ημερών από την επίδοση αυτής, θα πρέπει να είχε σταλεί στο θέσμιο ενοικιαστή επιστολή προειδοποίησης για την εξόφληση συγκεκριμένου ενοικίου, να είχε παρέλθει άπρακτη η προθεσμία των 21 ημερών από την επίδοση της επιστολής και να είχε ούτως γεννηθεί το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να καταχωρίσει την Αίτηση έξωσης.

Με άλλα λόγια, ο σκοπός του νομοθέτη κατά την άποψη μου, δεν ήταν να δίδει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη να επικαλεστεί αυτή τούτη τη συστηματική καθυστέρηση στην καταβολή ενοικίου, μεμονωμένα, για να καταχωρίσει Αίτηση έξωσης, αλλά να

¹ Το **άρθρο 11(1)(α)** προνοεί ως ακολούθως:

«(α) Εις περίπτωσιν καθ' ην οιονδήποτε νομίμως οφειλόμενον ενοίκιον καθυστερείται επί είκοσι μίαν ή περισσότερας ημέρας μετά την επίδοσιν εγγράφου ειδοποιήσεως απαιτήσεως εις τον ενοικιαστήν και δεν υπάρξει οιαδήποτε προσφορά τούτου προ της καταχωρίσεως αιτήσεως δι' ανάκτησιν κατοχής.

Νοείται ότι ενοίκιον θα θεωρήται προσφερθέν δυνάμει της παραγράφου αυτής, εάν τούτο εστάλη δια συστημένης επιστολής εις το πρόσωπον το δικαιούμενον να εισπράξει τούτο.

Νοείται περαιτέρω ότι το Δικαστήριο δε διατάζει την ανάκτηση από τον ιδιοκτήτη της κατοχής, όταν ο ενοικιαστής πληρώσει μέσα σε περίοδο δεκατεσσάρων ημερών από την επίδοση σ' αυτόν της αίτησης παν ποσό το οποίο οφείλεται ή δυνατό να καταστεί οφειλόμενο από αυτόν εκτός αν ο ενοικιαστής διαρκούς της μισθώσεως δεν καταβάλλει συστηματικά το νομίμως οφειλόμενον.»

δίδει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη να ζητήσει την έκδοση Διατάγματος έξωσης στα πλαίσια Αίτησης έξωσης, η οποία είχε νομίμως καταχωρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, παρόλο που το οφειλόμενο ποσό εξοφλήθηκε εντός των 14 ημερών από την επίδοση της Αίτησης έξωσης.

4. Εξώσεις λόγω καθυστερημένων ενοικίων – Αλλαγές:

(α) 31.1.2020:

1. Τροποποιητική Νομοθεσία:

Δυνάμει του **άρθρου 2** του **περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικού) Νόμου του 2020** (Ν.3(Ι)/20), προστέθηκαν στην **παράγραφο (α)** του **εδαφίου 1** του **άρθρου 11**, δύο νέες υποπαράγραφοι:

«(ii) απάντηση σε καταχωριζόμενη δυνάμει της υποπαραγράφου (i) αίτηση για ανάκτηση κατοχής γίνεται δεκτή για καταχώριση από το Γραμματέα του Δικαστηρίου μόνο σε περίπτωση που η απάντηση συνοδεύεται είτε από απόδειξη του λογιστηρίου του Δικαστηρίου ότι έχει κατατεθεί στο Δικαστήριο το αναφερόμενο στην αίτηση οφειλόμενο ποσό ως καθυστερημένα ενοίκια κατά την ημερομηνία καταχώρισης αυτής είτε από απόδειξη είσπραξης του ενοικίου εκδοθείσα υπό του ιδιοκτήτη ή αντιπροσώπου αυτού ή από απόδειξη κατάθεσης χρηματοπιστωτικού ιδρύματος προς όφελος του ιδιοκτήτη ή αντιπροσώπου αυτού:

Νοείται ότι η απόφαση του Γραμματέα για αποδοχή ή απόρριψη της καταχώρισης της απάντησης τίθεται εντός τριών (3) ημερών ενώπιον του Δικαστηρίου προς τελεσίδικη έγκριση ή απόρριψη, η δε απόφαση του Δικαστηρίου δεν υπόκειται σε έφεση»

«(iii) σε περίπτωση έκδοσης διατάγματος έξωσης μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη ως ανωτέρω, το Δικαστήριο δύναται να καθορίσει το χρόνο συμμόρφωσης με το διάταγμα έξωσης ο οποίος δεν δύναται να είναι μικρότερος των ενενήντα (90) ημερών.»

2. Χρόνος συμμόρφωσης με το Διάταγμα Έξωσης – παράγραφος (iii):

Σε σχέση με τη δεύτερη υποπαράγραφο η οποία προστέθηκε, υπογραμμίζω ότι ο καθορισμός χρόνου συμμόρφωσης με το Διάταγμα έξωσης, όπως και με οποιοδήποτε οπισθογραφημένο Διάταγμα, δέον όπως καθορίζεται από το Δικαστήριο, δυνάμει της Διαταγής 42 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, ώστε αυτό να είναι δεκτικό εκτέλεσης.

Αναλυτικά, δυνάμει της Διαταγής 42Α θεσμός 1 ² των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, διάταγμα το οποίο διατάσσει όπως γίνει μία πράξη ή απαγορεύει όπως γίνει μία πράξη, πρέπει να οπισθογραφείται (endorsed) με συγκεκριμένο λεκτικό το οποίο καθορίζεται στη Διαταγή. Συναφής πρόνοια είναι ο θεσμός 5 της Διαταγής 34 ³. Η αντίστοιχη παλαιά Αγγλική διάταξη είναι το Order 41 rule 5, που απαντάται στη σελίδα 954 του Annual Practice 1958. Στη σελίδα 955, κάτω από την υποσημείωση με την επικεφαλίδα Omissions to Fix Time – ‘Four-day Order’, αλλά και κάτω από την υποσημείωση με επικεφαλίδα Service within Time Fixed, γίνεται αναφορά στη δυνατότητα αλλά και ανάγκη, όπου δεν έχει το Δικαστήριο προσδιορίσει χρόνο εντός του οποίου πρέπει να δράσει (ή να μη δράσει) το πρόσωπο που ονομάζεται στο διάταγμα, να προσδιοριστεί τέτοιος χρόνος, ή να επεκταθεί τέτοιος χρόνος για σκοπούς επίδοσης, με συμπληρωματικό διάταγμα (supplementary order).

Βλέπετε σχετικά και στη σελίδα 408, της απόφασης του έντιμου Δικαστή κ. Νικήτα στην υπόθεση Μακρίδης (1991) 1 Α.Α.Δ. 401, που αφορούσε διάταγμα που δεν ήταν δεκτικό εκτέλεσης επειδή δεν έγινε η επίδοση του μέσα στο χρόνο που καθόριζε ως χρόνο αναστολής εκτέλεσης ⁴ και την αυθεντία Νικολαΐδου ν. Αττίπα

² «Where any order is issued by any Court directing any act to be done or prohibiting the doing of any act there shall be endorsed by the Registrar on the copy of it, to be served on the person required to obey it, a memorandum in the words or to the effect following:

‘If you, the within-named A.B., neglect to obey this order, by the time therein limited, you will be liable to be arrested and to have your property sequestered.’

³ «Every judgment or order made in any cause or matter requiring any person to do an act thereby ordered shall state the time, or the time after service of the judgment or order, within which the act is to be done.»

⁴ «Στην Annual Practice 1954 συναντούμε το παρακάτω απόσπασμα που σχετίζεται άμεσα με το υπό συζήτηση θέμα:

“Service within Time Fixed. Where a certain time is limited for doing the act required, the order must be served within that time (*Iberian Trust, Ltd. v. Founders Trust and Investment Co., Ltd.*, [1932] 2 K.B.D. 87); or else a supplemental order extending the time fixed must be obtained (*Treherne v. Dale* [1884] 27 Ch. D. 66; *Re Seal*, [1903] 1 Ch. 87).”

κ.ά. (1999) 1(Δ) Α.Α.Δ. 1620, σελίδες 1626 έως 1628. Στην ίδια σελίδα του **Annual Practice**, εξηγείται ότι και η χρήση της λέξης ‘forthwith’, δηλαδή ‘αμέσως’ αποτελεί προσδιορισμό χρόνου ⁵. Βλέπετε σχετικά το παρόμοιο λεκτικό του **άρθρου 33** του **περί Ερμηνείας Νόμου**, Κεφ. 1, ως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα.

Δηλαδή, σήμερα, αφενός μεν πρέπει να προσδιορίζεται χρόνος συμμόρφωσης με το Διάταγμα έξωσης στο κείμενο του Διατάγματος, υποχρέωση που ούτως ή άλλως υφίστατο, αφετέρου, ο χρόνος αυτός δεν πρέπει να είναι μικρότερος των 90 ημερών.

3. Ανταπαίτηση:

Υπό το φως των προνοιών του **N.3(I)/20**, εγείρεται ευλόγως το ερώτημα, τι γίνεται σε περίπτωση που ο ενοικιαστής επιθυμεί να καταχωρίσει και Ανταπαίτηση, επειδή θεωρεί ότι έχει αχώσιμο δικαίωμα, με βάση τον Νόμο, εναντίον του ιδιοκτήτη του. Εάν η Απάντηση του δεν γίνει δεκτή σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου, δεν θα δύναται να καταχωρίσει την Ανταπαίτηση του, η οποία θα πρέπει να καταχωρηθεί και προωθηθεί ως ξεχωριστή υπόθεση, με αποτέλεσμα τον κατακερματισμό των μεταξύ των διαδικών εκκρεμούντων ζητημάτων και επιδίκων θεμάτων.

4. Μεταβατική διάταξη:

Σχετικά και με τις δύο νέες υποπαραγράφους, ο νομοθέτης προνόησε ότι οι διατάξεις του **Τροποποιητικού Νόμου**, δεν εφαρμόζονται για υποθέσεις οι οποίες έχουν καταχωρισθεί στο Δικαστήριο πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του εν λόγω Νόμου, καθώς και για ενοίκια που κατέστησαν πληρωτέα πριν από την ημερομηνία αυτή, νοουμένου ότι θα εξοφληθούν εντός δώδεκα (12) μηνών από την εν λόγω ημερομηνία (**άρθρο 4** του Τροποποιητικού Νόμου, νέο **άρθρο 37** του βασικού Νόμου).

Επισημαίνεται πως στην προκείμενη περίπτωση δεν ελήφθη συμπληρωματικό διάταγμα (supplementary order) παράτασης της προθεσμίας.»

⁵ “Forthwith has been held to be a sufficient expression of time for doing an act directed by an order (*Thomas v. Nokes* (1868), L.R. 6 Eq. 521, *Halford v. Hardy* (1900), 81 L.T. 721, notwithstanding the doubt expressed in *Gilbert v. Endean*, supra).

Generally the word ‘forthwith’ in Statutes and Rules of Court must be construed with reference to the objects of the provision and the circumstances of the case (*Ex p. Lamb* (1881), 19 Ch. D. 169; and see *Lowe v. Fox* (1885), 15 Q. B. D., p. 679). An order to do an act forthwith means that the act is to be done as soon as it can reasonably be done.”

Έτσι, για ενοίκια που οφείλονταν μέχρι την 31.1.2020, ημερομηνία δημοσίευσης της τροποποιητικής νομοθεσίας, ουσιαστικά δεν την εφαρμόζαμε μέχρι και την 31.1.2021. Εφαρμόζαμε τον Νόμο ως είχε μέχρι τη θέσπιση του **N.3(I)/2020**. Μεταξύ 31.1.2020 και 31.1.2021, υπήρχε η δυνατότητα εφαρμογής της τροποποιητικής νομοθεσίας για ενοίκια που οφείλονταν από την 1.2.2020 και εντεύθεν. Σ' αυτό το χρονικό σημείο, μας βρήκε η πανδημία.

(β) 16.3.2020 – 30.4.2020:

Πέραν των Διαταγμάτων του Υπουργού Υγείας με βάση τον **περί Λοιμοκαθάρσεως Νόμο**, το Ανώτατο Δικαστήριο εξέδωσε Ανακοίνωση την 16.3.2020, δυνάμει της οποίας ανεστάλη προσωρινά η εκδίκαση ή η περαιτέρω προώθηση όλων των υποθέσεων σε όλα τα Δικαστήρια, κάθε βαθμίδας και δικαιοδοσίας, από 16.3.2020 μέχρι 30.4.2020. Τα Πρωτοκολλητέα δέχονταν καταχωρίσεις που αφορούσαν σε ενδιάμεσα Διατάγματα επείγουσας φύσης. Έτσι, νέες Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, δεν εδύνατο να καταχωριστούν εκτός εάν συνοδεύονταν από αίτηση για την έκδοση προσωρινού Διατάγματος. Οι Αποφάσεις οι οποίες είχαν επιφυλαχθεί, εκδίδονταν και σ' αυτές περιλαμβάνονταν και Αποφάσεις σε Αιτήσεις Έξωσης, οι οποίες είχαν ήδη εκδικαστεί και επιφυλαχθεί, δυνάμει του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου**, ως είχε πριν την τροποποίηση του Ιανουαρίου 2020.

Κατ' ακολουθίαν, στις 30.4.2020, δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα, με ισχύ από 16.3.2020, ο **περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) (Αρ. 1) Διαδικαστικός Κανονισμός του 2020**, με τον οποίο, οπουδήποτε στους **περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικούς Κανονισμούς**, ή κατόπιν οδηγιών του Δικαστηρίου, προνοούνται χρονικές προθεσμίες για την καταχώρηση οποιουδήποτε δικογράφου ή άλλου εγγράφου ή αιτήσεως, ή γενικά για την τέλεση ή την διεκπεραίωση οποιουδήποτε δικονομικού βήματος, αυτές ανεστάλησαν λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού και μέχρι την έκδοση νέου σχετικού Διαδικαστικού Κανονισμού, εκτός εάν το Δικαστήριο διέτασσε διαφορετικά.

Εν τω μεταξύ, η Βουλή των Αντιπροσώπων θέσπισε τον **περί Ενοικιοστασίου (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμο του 2020, N.30(I)/2020**, ο οποίος δημοσιεύθηκε την 27.3.2020. Δυνάμει του **άρθρου 3** του **N.30(I)/2020**, κάθε διαδικασία προς ανάκτηση

κατοχής δυνάμει της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) του άρθρου 11 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, σε οποιοδήποτε στάδιο και εάν ευρισκόταν, ανεστάλη μέχρι και την 31.5.2020 και ουδεμία απόφαση ή διάταγμα ανάκτησης κατοχής θα εκδιδόταν από το Δικαστήριο δυνάμει τιαυτής διαδικασίας μέχρι την 31.5.2020.

Αφενός είναι βασικό να αντιληφθούμε ότι η πιο πάνω διάταξη δεν αφορούσε όλες τις άλλες Αιτήσεις Έξωσης, αλλά μόνο τις Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων. Αφετέρου, δυνάμει του άρθρου 4 του N.30(I)/2020, οι διατάξεις του άρθρου 3 πιο πάνω, δεν εφαρμόζονταν σε περίπτωση που οποιοδήποτε νομίμως οφειλόμενο ενοίκιο δεν είχε καταβληθεί μέχρι και την 29.2.2020. Δηλαδή:

- (1) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν μέχρι 31.1.2020, δεν μπορούσαν να καταχωρηθούν ούτε να προωθηθούν ή να εκδοθεί Διάταγμα, εκτός εάν συνοδεύονταν με ενδιάμεση αίτηση για προσωρινό Διάταγμα. Σε τέτοια περίπτωση, η βάση τους θα ήταν ο Νόμος ως είχε μέχρι 31.1.2020.
- (2) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν από την 1.2.2020 μέχρι την 29.2.2020, δεν μπορούσαν να καταχωρηθούν ούτε να προωθηθούν ή να εκδοθεί Διάταγμα, εκτός εάν συνοδεύονταν με ενδιάμεση αίτηση για προσωρινό Διάταγμα. Σε τέτοια περίπτωση, η βάση τους θα ήταν ο Τροποποιητικός Νόμος, N.3(I)/2020 και η νέα διαδικασία.
- (3) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν από 1.3.2020 και εντεύθεν, δεν μπορούσαν να καταχωρηθούν εκτός εάν συνοδεύονταν με ενδιάμεση αίτηση για προσωρινό Διάταγμα. Εάν καταχωρούνταν, δεν μπορούσαν να προωθηθούν μέχρι την 31.5.2020.

(γ) 1.5.2020 – 31.5.2020:

Την 30.4.2020, το Ανώτατο Δικαστήριο εξέδωσε Ανακοίνωση, με βάση την οποία, από 4.5.2020 άρχισε η κανονική λειτουργία των Πρωτοκολλητείων, ώστε ήταν δυνατή πλέον η καταχώρηση νέων υποθέσεων και η προώθηση υφιστάμενων υποθέσεων. Άρχισε επίσης, λαμβάνοντας υπόψη τα Διατάγματα του Υπουργού

Υγείας και τις οδηγίες των Ιατρικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Υγείας, η εκδίκαση υποθέσεων, περιλαμβανομένων Αιτήσεων Έξωσης.

Εξακολουθούσαν να ισχύουν τα πιο πάνω, δυνάμει του **N.30(I)/2020**, με τη διαφορά ότι γίνονταν καταχωρίσεις. Δηλαδή:

- (1) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν μέχρι 31.1.2020, μπορούσαν να καταχωρηθούν και/ή να προωθηθούν και να εκδοθεί Διάταγμα, με βάση τον Νόμο ως είχε μέχρι 31.1.2020.
- (2) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν από την 1.2.2020 μέχρι την 29.2.2020, δηλαδή για το Φεβρουάριο 2020 μόνο, μπορούσαν να καταχωρηθούν και/ή να προωθηθούν και να εκδοθεί Διάταγμα, με βάση τον Τροποποιητικό Νόμο, **N.3(I)/2020** και την νέα διαδικασία.
- (3) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν από 1.3.2020 και εντεύθεν, μπορούσαν να καταχωρηθούν αλλά όχι να προωθηθούν, μέχρι την 31.5.2020.

(δ) 1.6.2020 - 30.9.2020:

Με τον **περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικό) (Αρ. 2) Διαδικαστικό Κανονισμό του 2020**, η οποίος δημοσιεύθηκε την 22.5.2020 και τέθηκε σε ισχύ από 5.6.2020, καταργήθηκε ο **περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) (Αρ. 1) Διαδικαστικός Κανονισμός του 2020**.

Στις 14.9.2020, το Ανώτατο Δικαστήριο εξέδωσε Ανακοίνωση με την οποία, ουσιαστικά επανέλαβε τις οδηγίες που είχε εκδώσει την 30.4.2020, με κάποιες διαφοροποιήσεις. Τα Πρωτοκολλητεία λειτουργούσαν πλέον κανονικά και η διεκπεραίωση των υποθέσεων γινόταν με τρόπο και ρυθμούς εν πολλοίς φυσιολογικούς.

Εν τω μεταξύ, η Βουλή των Αντιπροσώπων θέσπισε τον **περί Ενοικιοστασίου (Προσωρινές Διατάξεις) (Τροποποιητικό) Νόμο του 2020, N.53(I)/2020**, ο οποίος δημοσιεύθηκε την 29.5.2020 και τροποποίησε τον **N.30(I)/20**, ώστε η ημερομηνία 31.5.2020 να αντικατασταθεί με την ημερομηνία 30.9.2020. Έτσι:

- (1) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν μέχρι 31.1.2020, μπορούσαν να καταχωρηθούν και/ή να προωθηθούν και να εκδοθεί Διάταγμα, με βάση τον Νόμο ως είχε μέχρι 31.1.2020.
- (2) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν από την 1.2.2020 μέχρι την 29.2.2020, δηλαδή για το Φεβρουάριο 2020 μόνο, μπορούσαν να καταχωρηθούν και/ή να προωθηθούν και να εκδοθεί Διάταγμα, με βάση τον Τροποποιητικό Νόμο, **N.3(I)/2020** και την νέα διαδικασία.
- (3) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν από 1.3.2020 και εντεύθεν, μπορούσαν να καταχωρηθούν αλλά όχι να προωθηθούν, μέχρι την 30.9.2020.

(ε) 1.10.2020 – 11.11.2020:

Το Ανώτατο Δικαστήριο εξέδωσε Ανακοίνωση την 22.10.2020, με την οποία ουσιαστικά επανέλαβε τις οδηγίες που είχε εκδώσει την 30.4.2020, με μία διαφοροποίηση.

Η Βουλή των Αντιπροσώπων θέσπισε Τροποποιητική περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσία, η οποία αναπέμφθηκε από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, επαναψηφίστηκε αλλά δεν δημοσιεύθηκε ποτέ, οπότε δεν υπήρξε άλλη νομοθετική ρύθμιση. Ως αποτέλεσμα, τα Πρωτοκολλητεία λειτουργούσαν κανονικά και η διεκπεραίωση των υποθέσεων γινόταν με τρόπο και ρυθμούς, εν πολλοίς, φυσιολογικούς και οι Αιτήσεις Έξωσης για καθυστερημένα ενοίκια:

- 1) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν μέχρι 31.1.2020, μπορούσαν να καταχωρηθούν και/ή να προωθηθούν και να εκδοθεί Διάταγμα, με βάση τον Νόμο ως είχε μέχρι 31.1.2020.
- (2) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν από την 1.2.2020 μέχρι την 29.2.2020, δηλαδή για το Φεβρουάριο 2020 μόνο, μπορούσαν να καταχωρηθούν και/ή να προωθηθούν και να εκδοθεί Διάταγμα, με βάση τον Τροποποιητικό Νόμο, **N.3(I)/2020** και την νέα διαδικασία.

- (3) Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν από 1.3.2020 και εντεύθεν, μπορούσαν να καταχωρηθούν και/ή να προωθηθούν και να εκδοθεί Διάταγμα, με βάση τον Τροποποιητικό Νόμο, **N.3(I)/2020** και την νέα διαδικασία.

(στ) 12.11.2020 – 29.12.2020:

Στις 12.11.2020, το Ανώτατο Δικαστήριο εξέδωσε Ανακοίνωση, ένα σημείο της οποίας διευκρινίστηκε με νέα Ανακοίνωση, την 16.11.2020, σύμφωνα με την οποία η Ανακοίνωση της 22.10.2020 (η οποία επαναλάμβανε την Ανακοίνωση της 30.4.2020) εξακολουθούσε να ισχύει και επιπλέον, ανεστάλησαν μέχρι 30.11.2020, οι προθεσμίες που προβλέπονται από τους Θεσμούς και οι καθορισθείσες δικαστικά προθεσμίες για τη διενέργεια δικαστικών πράξεων.

Συνακόλουθα, στις 20.11.2020, δημοσιεύθηκε ο **περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) (Αρ. 3) Διαδικαστικός Κανονισμός του 2020**, με ισχύ από 12.11.2020 και χωρίς ημερομηνία λήξης, με τον οποίο:

«Οπουδήποτε στο Βασικό Διαδικαστικό Κανονισμό ή κατόπιν οδηγιών του Δικαστηρίου, προνοούνται χρονικές προθεσμίες για την καταχώρηση οποιουδήποτε δικογράφου ή άλλου εγγράφου ή αιτήσεως, ή γενικά για την τέλεση ή τη διεκπεραίωση οποιουδήποτε δικονομικού βήματος, αυτές αναστέλλονται λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού και μέχρι την έκδοση νέου σχετικού Διαδικαστικού Κανονισμού που θα καταργεί την παρούσα διάταξη, εκτός εάν το Δικαστήριο διατάξει διαφορετικά.»

Όμως, αναφορικά με την καταχώρηση Απαντήσεων, δηλαδή Υπερασπίσεων, η σχετική πρόνοια δεν περιλαμβάνεται στους **περί Ενοικιοστασίου Κανονισμούς**, αλλά στον **περί Ενοικιοστασίου Νόμο**, με αποτέλεσμα να μην ισχύει αναστολή προθεσμίας. Το αποτέλεσμα ήταν να ισχύουν όλα τα πιο πάνω περί της λειτουργίας των Πρωτοκολλητείων και της καταχώρησης και προώθησης Αιτήσεων Έξωσης.

(ζ) 30.12.2020 – 10.1.2021:

Το Ανώτατο Δικαστήριο εξέδωσε Ανακοίνωση την 30.12.2020, με την οποία ανέστειλε προσωρινά την εκδίκαση ή περαιτέρω προώθηση όλων των υποθέσεων σε όλα τα Δικαστήρια, κάθε βαθμίδας και δικαιοδοσίας, μέχρι την 10.1.2021, με εξαίρεση

την εκδίκαση εξαιρετικά επειγόντων προσωρινών Διαταγμάτων. Η έκδοση Αποφάσεων συνεχίστηκε και σ' αυτές περιλαμβάνονταν και Αποφάσεις σε Αιτήσεις Έξωσης, οι οποίες είχαν ήδη εκδικαστεί και επιφυλαχθεί, δυνάμει του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου**, ως είχε τροποποιηθεί. Τα Πρωτοκολλητεία δέχονταν καταχωρήσεις Αιτήσεων Έξωσης, μόνο εάν συνοδεύονταν από αιτήσεις για την έκδοση προσωρινών Διαταγμάτων. Έτσι, από τις 30.12.2020, δεν καταχωρούνταν δικόγραφα ή οποιεσδήποτε ενδιάμεσες Αιτήσεις, είτε Αιτήσεις Έξωσης ή Καθορισμού Ενοικίου.

(η) 11.1.2021 – 7.2.2021:

Το Ανώτατο Δικαστήριο εξέδωσε Ανακοίνωση την 11.1.2021, η οποία αναθεωρήθηκε την 12.1.2021. Σε ότι μας αφορά, δεν διαφοροποιήθηκε οτιδήποτε, με εξαίρεση την άδεια καταχώρησης δικογράφων όπου η καταχώρηση τους θεωρείτο κατεπείγουσα από το αρμόδιο Δικαστήριο. Ως αποτέλεσμα, υπήρχε η δυνατότητα καταχώρησης Απαντήσεων σε Αιτήσεις Έξωσης ή Καθορισμού που ήδη εκκρεμούσαν, αλλά όχι νέων Αιτήσεων Έξωσης ή Καθορισμού.

Με νέα Ανακοίνωση του Ανωτάτου Δικαστηρίου ημερομηνίας 28.1.2021, η λειτουργία των Δικαστηρίων συνεχίστηκε ως η Ανακοίνωση ημερομηνίας 12.1.2021. Αυτό ίσχυσε μέχρι την 8.2.2021.

Αναφορικά με το ύψος του πληρωτέου ενοικίου, δυνάμει Διατάγματος του Υπουργού Υγείας με βάση τον περί Λοιμοκαθάρσεως Νόμο, ημερομηνίας 15.1.2021 (το **περί Λοιμοκαθάρσεως (Καθορισμός Μέτρων για Παρεμπόδιση της Εξάπλωσης του Κορωνοϊού COVID-19) Διάταγμα (Αρ. 3) του 2021**) (Κ.Δ.Π. 11/21), παράγραφος 2.4:

- (α) δεν καταβαλλόταν προς το Κράτος, το ποσό του ενοικίου, όπως αυτό προβλέπεται στα εν ισχύ ενοικιαστήρια συμβόλαια, που αντιστοιχεί στους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο 2021 ή/και Φεβρουάριο και Μάρτιο 2021 στις περιπτώσεις που είχε ήδη καταβληθεί το ενοίκιο Ιανουαρίου 2021, από τις επιχειρήσεις ή/και αυτοτελώς εργαζόμενους που τελούν υπό πλήρη αναστολή εργασιών, ή τελούσαν υπό πλήρη αναστολή εργασιών δυνάμει του Διατάγματος Αρ. 2 του 2021, ανεξαρτήτως εάν δύνανται να παρέχουν υπηρεσίες με κατ' οίκον παράδοση ή/και take away,

(β) ανεστάλη προσωρινά η υποχρέωση καταβολής του 70% του ποσού του ενοικίου που αντιστοιχεί στους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο 2021 ή/και Φεβρουάριο και Μάρτιο 2021 στις περιπτώσεις που είχε ήδη καταβληθεί το ενοίκιο Ιανουαρίου 2021, το οποίο καταβάλλεται προς ιδιοκτήτες ακινήτων για σκοπούς επαγγελματικής μίσθωσης, από τις επιχειρήσεις ή/και αυτοτελώς εργαζόμενους που τελούν υπό πλήρη αναστολή εργασιών, ή τελούσαν υπό πλήρη αναστολή εργασιών δυνάμει του Διατάγματος Αρ. 2 του 2021, ανεξαρτήτως εάν δύνανται να παρέχουν υπηρεσίες με κατ' οίκον παράδοση ή/και take away, υπό την προϋπόθεση ότι το εν λόγω ποσό καταβάλλεται υποχρεωτικά ισόποσα εντός των επόμενων 12 μηνών, δηλαδή μέχρι το Φεβρουάριο 2022 το αργότερο.

(θ) 8.2.2021:

1. Τι ισχύει:

Με Ανακοίνωση του Ανωτάτου Δικαστηρίου ημερομηνίας 4.2.2021, από 8.2.2021 άρχισε η κανονική λειτουργία όλων των Πρωτοκολλητείων και τα πρωτόδικα Δικαστήρια προγραμματίσαν τις ενώπιον τους υποθέσεις με τρόπο ώστε να προωθηθούν. Συνακόλουθα, την 12.2.2021, δημοσιεύθηκε ο **περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) (Αρ. 1) Διαδικαστικός Κανονισμός του 2021**, με τον οποίο καταργήθηκε ο **περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) (Αρ. 3) Διαδικαστικός Κανονισμός του 2020**. Έτσι και εφόσον εν τω μεταξύ, είχε λήξει και η μεταβατική διάταξη που περιλήφθηκε στον **N.3(I)/2020** ως νέο **άρθρο 37** στο βασικό Νόμο:

Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων, για ενοίκια που οφείλονταν μέχρι 31.1.2020, αλλά και για ενοίκια τα οποία είχαν ή έχουν προκύψει ως οφειλόμενα από την 1.2.2020 και εντεύθεν, μπορούν να καταχωρηθούν και/ή να προωθηθούν και να εκδοθεί Διάταγμα, με βάση τον Τροποποιητικό Νόμο, **N.3(I)/2020** και την νέα διαδικασία.

2. Ύψος πληρωτέου ενοικίου:

Αναφορικά με το ύψος του πληρωτέου ενοικίου, δυνάμει Διατάγματος του Υπουργού Υγείας με βάση τον περί Λοιμοκαθάρσεως Νόμο, ημερομηνίας 28.1.2021 (το **περί Λοιμοκαθάρσεως (Καθορισμός Μέτρων για Παρεμπόδιση της**

Εξάπλωσης του Κορωνοϊού COVID-19) Διάταγμα (Αρ. 6) του 2021) (Κ.Δ.Π. 40/21), παράγραφος 2.37:

- (α) δεν καταβαλλόταν προς το Κράτος, το ποσό του ενοικίου, όπως αυτό προβλέπεται στα εν ισχύ ενοικιαστήρια συμβόλαια, που αντιστοιχεί στους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο 2021 ή/και Φεβρουάριο και Μάρτιο 2021 στις περιπτώσεις που είχε ήδη καταβληθεί το ενοίκιο Ιανουαρίου 2021, από τις επιχειρήσεις ή/και αυτοτελώς εργαζόμενους που τελούν υπό πλήρη αναστολή εργασιών, ή τελούσαν υπό πλήρη αναστολή εργασιών δυνάμει του Διατάγματος Αρ. 2 του 2021, ανεξαρτήτως εάν δύνανται να παρέχουν υπηρεσίες με κατ' οίκον παράδοση ή/και take away,
- (β) ανεστάλη προσωρινά η υποχρέωση καταβολής του 70% του ποσού του ενοικίου που αντιστοιχεί στους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο 2021 ή/και Φεβρουάριο και Μάρτιο 2021 στις περιπτώσεις που είχε ήδη καταβληθεί το ενοίκιο Ιανουαρίου 2021, το οποίο καταβάλλεται προς ιδιοκτήτες ακινήτων για σκοπούς επαγγελματικής μίσθωσης, από τις επιχειρήσεις ή/και αυτοτελώς εργαζόμενους που τελούν υπό πλήρη αναστολή εργασιών, ή τελούσαν υπό πλήρη αναστολή εργασιών δυνάμει του Διατάγματος Αρ. 2 του 2021, ανεξαρτήτως εάν δύνανται να παρέχουν υπηρεσίες με κατ' οίκον παράδοση ή/και take away, υπό την προϋπόθεση ότι το εν λόγω ποσό καταβάλλεται υποχρεωτικά ισόποσα εντός των επόμενων 12 μηνών, δηλαδή μέχρι το Φεβρουάριο 2022 το αργότερο.

3. Απάντηση και πληρωμή οφειλομένων ενοικίων:

Στην υπόθεση **Αναφορικά με την Αίτηση του XXX Παπαδόπουλου**, Πολιτική Αίτηση αρ. 42/2021, **Απόφαση ημερομηνίας 22.3.2021**, η έντιμη Δικαστής του Ανωτάτου Δικαστηρίου κα. Α. Πούγιουρου, έδωσε άδεια για την καταχώρηση Αίτησης για την έκδοση προνομιακού εντάλματος Certiorari, σε υπόθεση όπου το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν δέχθηκε την καταχώρηση Απάντησης με απόδειξη είσπραξης ποσού το οποίο ήταν μικρότερο απ' αυτό που αξιωνόταν με την Αίτηση Έξωσης. Αναμένουμε την έκδοση Απόφασης του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην Αίτηση δια κλήσεως.

Η δική μου νομική θέση και πρακτική μέχρι σήμερα, συνίσταται στην άσκηση διακριτικής ευχέρειας υπέρ της αποδοχής προς καταχώρηση, Απαντήσεων σε Αιτήσεις Έξωσης, όπου συνοδεύονται από αποδεικτικά στοιχεία καταβολής έστω

μέρος του αξιούμενου ποσού, εφόσον σ' αυτές προβάλλονται ισχυρισμοί που αφορούν στην οφειλή ενοικίων, άλλοι από την απλή αδυναμία του ενοικιαστή να καταβάλει το σύνολο του ποσού.

5. Καθορισμός ενοικίων:

Ο καθορισμός του δικαίου ενοικίου υποστατικού διέπεται από το **άρθρο 8**⁶ του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου**. Το ποσό το οποίο καθορίζεται από το Δικαστήριο, είτε αυξάνεται είτε μειώνεται, καθορίζεται και υπολογίζεται ως οφειλόμενο, από την ημερομηνία καταχώρισης της Αίτησης (**εδάφιο (3)**⁷).

Το **εδάφιο (4) (α)** του **άρθρου 8**, προνοεί:

«(4)(α) Το ανώτατο όριο το υπό του Δικαστηρίου καθοριζομένου δικαίου ενοικίου δεν θα υπερβαίνει ποσοστόν 14 τοις εκατόν δια τα πρώτα δύο έτη από της ενάρξεως ισχύος του παρόντος Νόμου, μετά το πέρας της οποίας περιόδου το ποσοστόν θα καθορίζεται ανά διετίαν υπό του Υπουργικού Συμβουλίου τη συστάσει του Υπουργού δια διατάγματος δημοσιευομένου εις την επίσημον εφημερίδα της Δημοκρατίας.»

Δυνάμει Διατάγματος του Υπουργικού Συμβουλίου το οποίο δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα την 3.4.2019, Κ.Δ.Π. 120/2019, το ανώτατο όριο αυξήσεως από 22.4.2019 μέχρι 21.4.2021 είναι 0%.

Η επιφύλαξη του **άρθρου 4(α)** προνοεί τα ακόλουθα:

«Νοείται ότι, αν η πρώτη αίτηση που υποβάλλεται μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικού) Νόμου του 1995 για αύξηση του ενοικίου βάσει του επιτρεπόμενου ποσοστού, που δεν υπερβαίνει τώρα το 14%, οδηγεί στον καθορισμό ενοικίου

⁶ «(1) Ουδεμία αύξησης ενοικίου κατοικιών ή καταστημάτων δύναται να επιβληθή επί θεσμίου ενοικιαστού πλην ως εν τω παρόντι Νόμω διαλαμβάνεται.

(2) Είναι νόμιμον δια τον θέσμιον ενοικιαστήν ή τον ιδιοκτήτην οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματος, εάν θεωρή εαυτόν ηδικημένον, να αποτείνεται δι' αιτήσεως εις το Δικαστήριον δια τον καθορισμόν του δικαίου ενοικίου του πληρωτέου εν σχέσει προς την τοιαύτην κατοικίαν ή κατάστημα:

Νοείται ότι ουδεμία αίτησις καταχωρίζεται προ της παρελεύσεως δύο ετών από της ημερομηνίας καθ' ην ο ενοικιαστής έλαβε κατοχήν του ακινήτου ή από της ημερομηνίας της τελευταίας αύξησης ή μείωσης του ενοικίου.»

⁷ «8 (3) Εις ην περίπτωσιν υποβάλλεται τοιαύτη αίτησις εις το Δικαστήριον, το Δικαστήριον εξετάζει ταύτην και, κατόπιν διεξαγωγής τοιαύτης ερευνής οίαν τούτο ήθελε θεωρήσει κατάλληλον και παροχής εις ένα έκαστον των διαδίκων της ευκαιρίας να τύχη ακροάσεως, και λαμβανομένων υπ' όψιν των εν τοις εδαφίοις (4) και (5) αναφερομένων περιορισμών και περιστάσεων, καθορίζει το δίκαιον ενοίκιον από της ημερομηνίας καταχωρήσεως της τοιαύτης αιτήσεως και το ούτω καθορισθέν ποσόν θεωρείται ως το ενοίκιον το οποίον ο ενοικιαστής υποχρεούται να καταβάλλη εις τον ιδιοκτήτην.»

χαμηλότερου από το 40% του εκάστοτε μέσου όρου των ενοικίων της μικρής περιοχής, τότε καθορίζεται ενοίκιο ίσο προς το 40% του μέσου αυτού όρου. Το ποσοστό 40% ως ανωτέρω, για την πρώτη ή τις επόμενες αιτήσεις αυξάνεται από 1.1.1997 κατά 10 ποσοστιαίες μονάδες ανά διετία, μέχρις ότου ανέλθει στο 90% του εκάστοτε μέσου όρου των ενοικίων της μικρής περιοχής.»

Το ποσοστό αυτό έγινε 50% την 1.1.1997, 60% την 1.1.1999, 70% την 1.1.2001, 80% την 1.1.2003 και 90% την 1.1.2005. Το ποσοστό του 90% του μέσου όρου της μικρής περιοχής εξακολουθεί να ισχύει, είτε για την αύξηση είτε για τη μείωση του ενοικίου υποστατικών τα οποία εμπίπτουν στο Ενοικιοστάσιο.

Στην αυθεντία **Χριστόπουλος Φεραίος ν. Χρ. Γεωργιάδης Λτδ**, Πολιτική Έφεση αρ. 212/2010, απόφαση ημερομηνίας 2.12.2015, το Ανώτατο Δικαστήριο αποφάσισε ότι, αφ' ης στιγμής δόθηκε αύξηση μέχρι το 90% του μέσου όρου της μικρής περιοχής, δεν δικαιολογείται η εκ δευτέρου αύξηση και ο καθορισμός του ενοικίου με οποιοδήποτε ποσοστό άλλο από το 14%. Εφόσον σήμερα το 14%, ποσοστό το οποίο καθορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο, δεν ισχύει πλέον, αλλά ισχύει το 0%, το αποτέλεσμα της Απόφασης αυτής είναι ότι, αφ' ης στιγμής καθορίστηκε από το Δικαστήριο μία φορά το δίκαιο ενοίκιο ενός υποστατικού στο 90% του μέσου όρου της μικρής περιοχής, με τις επόμενες Αιτήσεις Καθορισμού, το Δικαστήριο μπορεί να καθορίσει το ενοίκιο μόνο με το ποσοστό 0%. Συνεπώς, ουδεμία αύξηση χωρεί, αλλά και ουδεμία μείωση.

6. Επίλογος:

Καταληκτικά, η τροποποίηση της περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσίας αναφορικά με Αιτήσεις Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων και η πανδημία του κορωνοϊού, με τα νομικά, κοινωνικά και οικονομικά επακόλουθα της, επηρέασαν σημαντικά, τόσο ουσιαστικά όσο και τυπικά, την καταχώρηση, προώθηση και εκδίκαση Αιτήσεων Έξωσης λόγω καθυστερημένων ενοικίων.

Το ζήτημα του καθορισμού ενοικίων από το Δικαστήριο, δεν έχει επηρεαστεί από την πανδημία, εκτός στο βαθμό που επηρέασε την αγορά, εφόσον ο καθορισμός από το Δικαστήριο επηρεάζεται από και βασίζεται στις συνθήκες της πραγματικής

αγοράς στον τομέα της ενοικίασης υποστατικών τα οποία εμπίπτουν στο Ενοικιοστάσιο.

Ευχαριστώ,

Λ.Σ. Καρμίση
Π.Δ.Ε.Ε.