

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟ

«Θέματα Δικονομίας και Διαδικασίας ενώπιον του Δικαστηρίου

Ελέγχου Ενοικιάσεων»

23.5.2021

1. Χαιρετισμός
2. Διαταγή 30:
 - (α) Εφαρμογή σε υποθέσεις Ενοικιοστασίου
 - (β) Συμπλήρωση Παραρτήματος
3. Εγγυητές:
 - (α) Νομολογία
 - (β) Καταχώρηση Απάντησης;
4. Τροποποίηση των ελεγχόμενων περιοχών λόγω τροποποίησης της νομοθεσίας για την Τοπική Αυτοδιοίκηση:
 - (α) Πρωτόδικη σχετική νομολογία
5. Αποζημιώσεις σύμφωνα με το άρθρο 12:
 - (α) Δικογράφηση
6. Ζητήματα που προκύπτουν από i-justice:
 - (α) Εμφάνιση
 - (β) Επικοινωνία
 - (γ) Ανοικτή συζήτηση
7. Επίλογος

1. Χαιρετισμός:

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 οποιοσδήποτε ερωτήσεις σας. Ασφαλώς όμως, δεν δύναμαι να απαντήσω οποιοσδήποτε ερωτήσεις που σχετίζονται με υποθέσεις οι οποίες εκκρεμούν ενώπιον μου και δεν έχουν ολοκληρωθεί.

Αγαπώ την επιστήμη μου και το λειτούργημα μου. Η νομική επιστήμη έχει φοβερό εύρος και γηράσκουμε αεί διδασκόμενοι.

2. Διαταγή 30:

(α) Εφαρμογή σε υποθέσεις Ενοικιοστασίου:

Οι **Θεσμοί Πολιτικής Δικονομίας** εφαρμόζονται σε υποθέσεις ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων, δυνάμει του **Κανονισμού 12(α)**¹ των **περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικών Κανονισμών 1983**, ως αυτοί έχουν τροποποιηθεί μέχρι σήμερα.

Σύμφωνα με τη **Διαταγή 25 θεσμός 6**, ως είχε τροποποιηθεί και/ή αντικατασταθεί από τους **περί Πολιτικής Δικονομίας (Τροποποιητικό) Διαδικαστικό Κανονισμό του 2014, του 2015 (Αρ.1) και (Αρ.2) και του 2017:**

«Οι διατάξεις των Δ.25 και Δ.30 εφαρμόζονται κατ' αναλογίαν και στις διαδικασίες που λαμβάνονται στα Δικαστήρια Ειδικής Δικαιοδοσίας ανεξαρτήτως του τρόπου έναρξης της

¹ «12(α) Εκτός αν άλλως προβλέπεται στο Νόμο ή στους Κανονισμούς αναφορικά με τη διεξαγωγή της διαδικασίας τη λήψη μαρτυρίας και τη διασφάλιση του κύρους του δικαστηρίου εφαρμόζονται οι πρόνοιες του περί Δικαστηρίων Νόμου, 1960 και των Θεσμών με τις αναγκαίες προσαρμογές για να συνάδουν με τους σκοπούς του Νόμου.»

διαδικασίας σ' αυτά και οι έννοιες του κλητηρίου και της αγωγής στις Δ.25 και Δ.30 θα διαβάζονται αναλόγως.»

Ο **θεσμός 7** της **Διαταγής 25**, όπως τροποποιήθηκε ή αντικαταστάθηκε από τον **περί Πολιτικής Δικονομίας (Τροποποιητικό) (Αρ. 2) Διαδικαστικό Κανονισμό του 2018**, αναφέρει τα εξής:

«Οι διατάξεις της Δ.25 εφαρμόζονται κατ' αναλογία και στις διαδικασίες που λαμβάνονται στα Δικαστήρια Ειδικής Δικαιοδοσίας ανεξαρτήτως του τρόπου έναρξης της διαδικασίας σ' αυτά και οι έννοιες του κλητηρίου και της αγωγής στις Δ.25, θα διαβάζονται ανάλογα.»

Διαγράφηκε δηλαδή η ρητή αναφορά στην εφαρμογή της **Διαταγής 30** από τα Δικαστήρια Ειδικής Δικαιοδοσίας, όπως το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων. Είναι όμως, κατά την άποψη μου, φανερόν από το λεκτικό του **θεσμού 10 της Διαταγής 30**, ως αυτός ισχύει από 27.4.2018, ότι η **Διαταγή 30** εφαρμόζεται από τα Δικαστήρια Ειδικής Δικαιοδοσίας. Προνοεί δε η Διαταγή στο **θεσμό 10(5)**, ότι:

«Όπου στα Δικαστήρια ειδικών δικαιοδοσιών δεν υπάρχει υποχρέωση αναγραφής κλίμακος ή ποσού επίδικης διαφοράς, το Δικαστήριο δύναται, ανεξαρτήτως των διατάξεων της Δ.30, να χειριστεί την ενώπιον του υπόθεση κατά τον τρόπο που θα εξυπηρετηθεί η ταχύτερη απονομή της δικαιοσύνης. Προς τούτο δύναται να ακολουθήσει τις ειδικές ρυθμίσεις που γίνονται στους οικείους διαδικαστικούς κανονισμούς είτε αυτούσιες, είτε σε συνδυασμό με τις πρόνοιες της Δ.30».

[δική μου υπογράμμιση]

Σε υποθέσεις ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων, δεν υπάρχει υποχρέωση αναγραφής κλίμακος ή ποσού της επίδικης διαφοράς. Δηλαδή, εμμέσως αλλά σαφώς κατά την άποψη μου, η **Διαταγή 30** τυγχάνει εφαρμογής σε υποθέσεις ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.

(β) Παράρτημα:

Ας θυμηθούμε τις πρόνοιες της **Διαταγής 30** των **Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας** ως αντικαταστάθηκε και τροποποιήθηκε από τους **περί Πολιτικής**

Δικονομίας (Τροποποιητικό) Διαδικαστικό Κανονισμό του 2014, του 2015 (Αρ.1) και (Αρ.2), του 2017 και του 2018 (Αρ. 2), θεσμοί 1, 2, 3 και 9² και του θεσμού 10(5).

² «1.(α) Ο ενάγων σε κάθε αγωγή υποχρεούται ενός ενενήντα ημερών από το χρόνο κατά τον οποίο τα δικόγραφα θεωρούνται συμπληρωμένα και προτού λάβει οποιοδήποτε νέο μέτρο στην αγωγή, εκτός από αίτηση για παρεμπίπτον διάταγμα, να εκδώσει κλήση για οδηγίες, οριζόμενη ενώπιον του Δικαστηρίου σε χρονικό διάστημα όχι μικρότερο των εξήντα ημερών.

(β) Η κλήση για οδηγίες εκδίδεται σύμφωνα με τον συνημμένο Τύπο 25, ο οποίος συμπληρώνεται με τις αναγκαίες λεπτομέρειες χρησιμοποιώντας προς τούτο και πρόσθετα φύλλα.

(γ) Σε περίπτωση που ο ενάγων αμελήσει ή παραλείψει να εκδώσει την προνοούμενη στην παράγραφο (α) πιο πάνω κλήση για οδηγίες, ο εναγόμενος δύναται, εντός περαιτέρω 15 ημερών, να αιτηθεί την απόρριψη της αγωγής και το Δικαστήριο δύναται, επιλαμβανόμενο τέτοιας αίτησης, είτε να απορρίψει την αγωγή με τέτοιους όρους όπως ήθελε κρίνει δίκαιο, είτε να θεωρήσει την αίτηση ως κλήση για οδηγίες δυνάμει της παρούσας διαταγής:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που παρέλθουν άπρακτες οι παραπάνω προθεσμίες, η αγωγή θα θεωρείται ως εγκαταλειφθείσα και το Πρωτοκολλητήριο θα θέτει το φάκελο της υπόθεσης ενώπιον του Δικαστηρίου το συντομότερο δυνατό προς απόρριψη της, με έξοδα εναντίον του ενάγοντα.

Νοείται ότι, η έννοια του ενάγοντα και της αγωγής, καλύπτει και τον ανταπαιτούντα διάδικο, και, αναλόγως, την ανταπαίτηση.

(δ) Η κατά τα ανωτέρω απόρριψη της αγωγής ή της ανταπαίτησης, ως θα είναι η περίπτωση, δεν θα συνιστά κώλυμα καταχώρησης νέας αγωγής ή ανταπαίτησης με την ίδια αιτία αγωγής, τηρούμενων των προνοιών περί παραγραφής σε οποιοδήποτε νόμο.

(ε) Τα έξοδα εναντίον του ενάγοντα ή του ανταπαιτούντος ως θα είναι η περίπτωση, θα υπολογίζονται και η πληρωμή τους θα συνιστά προαπαιτούμενο καταχώρησης νέας αγωγής κατά την παράγραφο (δ) ανωτέρω. Το νέο κλητήριο θα φέρει σημείωμα ότι πρόκειται για «Νέα αγωγή σε σχέση με την αγωγή αρ..... που απορρίφθηκε την συνεπεία των προνοιών της Δ 30 Θ 1» και τα τέλη καταχώρησης της (χαρτόσημα, δικηγορόσημα, ή άλλα) θα είναι τα διπλάσια εκείνων που αναλογούν στην κλίμακα της αγωγής ή της ανταπαίτησης ως θα είναι η περίπτωση.»

«2.(α) Διάδικος στην αγωγή υποχρεούται να καταθέσει στο Πρωτοκολλητήριο μέσα σε 30 μέρες από την έκδοση και επίδοση της κλήσης το συνημμένο στον Τύπο 25, Παράρτημα, συμπληρωμένο ως προς όλα τα στοιχεία αυτού.

(β) Οι προθεσμίες που προβλέπονται στον Κανονισμό 1(α) και 2(α) ανωτέρω, δύνανται να παρταθούν, εάν καταδειχθεί στο Δικαστήριο ότι υπήρχε αντικειμενική αδυναμία συμμόρφωσης με τις εν λόγω προθεσμίες ή άλλος καλός λόγος που να δικαιολογεί την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου για παράταση τους.»

Παρατηρούμε ότι η **Διαταγή 30** δεν περιλαμβάνει οποιαδήποτε άλλη πρόνοια αναφορικά με τον τρόπο συμπλήρωσης του Παραρτήματος. Δεν περιλαμβάνεται οποιαδήποτε σχετική πρόνοια ή οδηγία, ούτε σ' αυτό τούτο το Παράρτημα (Τύπος 25). Πώς συμπληρώνεται το Παράρτημα; Ο δικηγόρος ή ο διάδικος συμπληρώνει τα πεδία κάτω από τη δική του ιδιότητα ή τα πεδία κάτω από την ιδιότητα του αντιδίκου; Δηλαδή, ο Εναγόμενος συμπληρώνει τα πεδία κάτω από το όνομα «Εναγόμενος» ή κάτω από το όνομα αυτού από τον οποίο ζητά να προβεί σε ενέργεια, δηλαδή του «Ενάγοντος»; Τι γίνεται με τον Τριτοδιάδικο;

Είχα την ευκαιρία να εξετάσω το ζήτημα αυτό σε πρόσφατη απόφαση μου. Έκρινα ότι, λαμβάνοντας υπόψην και το γεγονός πως η **Διαταγή 30** τροποποιήθηκε με στόχο τη γρηγορότερη και ευχερέστερη διεξαγωγή των ακροάσεων των πολιτικών υποθέσεων (βλέπετε **Αναφορικά με την Τράπεζα Κύπρου**, Πολιτική Αίτηση Αρ.

«3.(α) Κατά την πρώτη εμφάνιση της κλήσης για οδηγίες ενώπιον του Δικαστηρίου, όπως προνοείται στην παράγραφο 1(α) ανωτέρω, εκδίδονται οι ανάλογες οδηγίες από το Δικαστήριο στη βάση αιτημάτων που καταγράφηκαν από τους διαδίκους στο Παράρτημα του Τύπου 25:

Νοείται ότι το Δικαστήριο δύναται, ως κρίνει ορθό και δίκαιο υπό τις περιστάσεις, να εκδίδει είτε αυταπάγγελτα, ή με κοινή δήλωση των διαδίκων, είτε στη βάση προφορικού αιτήματος ενός ή περισσότερων των διαδίκων, ανάλογα διατάγματα για τα θέματα που καλύπτονται από το Παράρτημα του Τύπου 25, εκδίδοντας, εάν χρειάζεται, συνοπτική προς τούτο απόφαση.

(β) Οι Διαταγές 14, 19 θεσμοί 6-9, 24, 28, 33, 38, 49, 57, 59 και 60 που αναφέρονται στο Παράρτημα του Τύπου 25, θα διαβάζονται υπό το πρίσμα της παρούσας Διαταγής:

Νοείται ότι διάδικος ο οποίος δεν συμπλήρωσε το Παράρτημα εν όλω ή εν μέρει, δεν δικαιούται να υποβάλει ή να προωθήσει προφορικά ενώπιον του Δικαστηρίου οποιοδήποτε αίτημα που αφορά στην έκδοση σχετικών οδηγιών και θεωρείται ότι δεν επιθυμεί την έκδοση τέτοιων οδηγιών στο βαθμό και την έκταση που δεν συμπλήρωσε το Παράρτημα.»

[δική μου υπογράμμιση]

«9. Το Δικαστήριο δύναται σε κάθε περίπτωση να εκδώσει οποιεσδήποτε πρόσθετες των ανωτέρω οδηγίες, ως κρίνει ορθό και δίκαιο υπό τις περιστάσεις με γνώμονα τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) την εκδίκαση της υπόθεσης το ταχύτερο δυνατό
- (β) τη διασφάλιση της ίσης μεταχείρισης των διαδίκων
- (γ) τη διάσωση ή το μετριασμό των εξόδων
- (δ) τη διαχείριση της υπόθεσης κατ' αναλογία προς: (i) το χρηματικό αντικείμενο της διαφοράς (ii) τη σπουδαιότητα της (iii) το περίπλοκο των εγυρισμένων θεμάτων, πραγματικών ή νομικών.»

35/2019, Απόφαση ημερομηνίας 18.3.2019 της εντίμου Δικαστού του Ανωτάτου Δικαστηρίου κας. Κ. Σταματίου, στη σελίδα 9), η απάντηση είναι η γενικότερη αρχή, πως σε κάθε δικονομικό διάβημα, πρέπει να διασφαλίζεται ότι καθίσταται σαφές για την άλλη πλευρά αλλά και για το Δικαστήριο, τι αιτείται και/ή δηλώνει, ο διάδικος ο οποίος λαμβάνει το διάβημα, ώστε να διασαφηνίζονται τόσο τα δικαιώματα, όσο και οι υποχρεώσεις της άλλης πλευράς, η οποία καλείται να αποκριθεί στο αίτημα και/ή στη δήλωση.

Ελλείπει, στο παρόν στάδιο, ειδικής πρόνοιας στη **Διαταγή 30** και/ή Οδηγιών Πρακτικής από το Ανώτατο Δικαστήριο, είμαι της άποψης ότι ο Τύπος 25 δέον όπως συμπληρώνεται με τρόπο λογικό υπό τις περιστάσεις της κάθε υποθέσεως και την ύπαρξη αριθμού και κατηγοριών διαδίκων, ώστε να είναι καθίσταται άμεσα αντιληπτόν από τον κάθε άλλο διάδικο, τι αιτείται και από ποιόν αιτείται το μέρος που τον συμπληρώνει. Πχ., σε υπόθεση όπου τρέχουν ταυτόχρονα διαδικασία απαίτησης και ανταπαίτησης, σαφώς, οι Αιτητές αιτούνται από τους Καθ' ων η Αίτηση, οι Καθ' ων η Αίτηση από τους Αιτητές και/ή τον Εξ' Ανταπαιτήσεως Καθ' ου η Αίτηση και ο Εξ' Ανταπαιτήσεως Καθ' ου η Αίτηση από τους Καθ' ων η Αίτηση – Εξ' Ανταπαιτήσεως Αιτητές.

Είμαι της άποψης πως οτιδήποτε άλλο, θα οδηγούσε σε παράλογα και αυθαίρετα συμπεράσματα. Ο σκοπός είναι η ευχερής και σύντομη διεκπεραίωση των υποθέσεων. Μ' αυτό κατά νουν, ο διάδικος παίρνει στα χέρια του ένα συμπληρωμένο Τύπο 25. Αντιλαμβάνεται τι ζητείται από τον ίδιο, ώστε να τοποθετηθεί; Εάν η απάντηση είναι θετική, το ζήτημα τελειώνει εκεί.

Εάν η απάντηση είναι αρνητική, τότε εγείρει το ζήτημα ενώπιον του Δικαστηρίου για οδηγίες και/ή αιτείται τον παραμερισμό του Παραρτήματος.

Ο σκοπός είναι να διεκπεραιώνουμε τις υποθέσεις, όλοι οι παράγοντες της δίκης, με ταχύτητα, δίκαια, με την ισότητα των όπλων κατά νουν, ακολουθώντας την Νομολογία, ερμηνεύοντας τον Νόμο και διαφυλάσσοντας όσο το δυνατόν περισσότερο, τα συμφέροντα των διαδίκων. Στις πολιτικές υποθέσεις αγαπητοί, αυτός που έχει άδικο θα χάσει την υπόθεση, δεν θα τιμωρηθεί ποινικώς. Ο ρόλος μας είναι

να εξυπηρετούμε τον κόσμο, να υπάρχει απρόσκοπτη πρόσβαση στη Δικαιοσύνη και ταχεία απονομή της.

3. Εγγυητές:

(α) Ισχύ εγγύησης κατά τη θέσμια ενοικίαση – Νομολογία:

Είχαμε την ευκαιρία να παρουσιάσουμε και συζητήσουμε αυτό το ζήτημα στο παρελθόν. Υπενθυμίζω ότι οι σχετικές αυθεντίες είναι οι ακόλουθες: **Metochis v. Schiza** (1952) 1 C.L.R. 149, **Michael v. Nishanian** (1966) 1 C.L.R. 150, **Kyriakidou v. Mangaldjian** (1969) 1 C.L.R. 1, **Αργύρη v. Χρυσοστόμου** (2006) 1(B) Α.Α.Δ. 1362 και **Μάντζαλος v. Μιχαηλίδη κ.ά.**, Πολιτική Έφεση Αρ. 74/2013, απόφαση ημερομηνίας 14.2.2019. Συνοπτικά:

- (α) Ως βασική αρχή, η εγγύηση δεν ισχύει στη θέσμια ενοικίαση.
- (β) Ενόψει ρητρών στο ενοικιαστήριο έγγραφο για την υποχρέωση του ενοικιαστή να παραδώσει το μίσθιο στο τέλος της περιόδου ενοικίασεως και για το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να καταγγείλει τη σύμβαση σε περίπτωση παραβιάσεως όρου αυτής από τον ενοικιαστή, δηλαδή δύο ρητρών που προνοούν το τέλος της σχέσης, δεν υπάρχει συνεχής εγγύηση (continuing guarantee) εφόσον δεν υπάρχει συνεχής σχέση (continuing relationship).
- (γ) Όπου το ενοικιαστήριο έγγραφο προβλέπει περίοδο ανανέωσης, τότε η εγγύηση θεωρείται ότι ισχύει και για την περίοδο ανανέωσης. Η συμφωνία ενοικίασης είχε δυνητικά καταληκτικό χρόνο τη λήξη της περιόδου ανανέωσης και όχι τη λήξη της αρχικής περιόδου, ο εγγυητής γνώριζε για το δικαίωμα μονομερούς ανανέωσης και θα πρέπει να είχε την πρόθεση να εγγυηθεί τον ενοικιαστή για ολόκληρη την περίοδο, όχι μόνο την αρχική.
- (δ) Εάν χρησιμοποιείται πολύ σαφές λεκτικό (strong wording), δυνατόν να θεωρηθεί ότι ισχύει η εγγύηση στη θέσμια ενοικίαση.

- (ε) Όταν το συμβόλαιο ενοικίασης λέγει «μέχρι την παράδοση της κατοχής» και δεν ισχύουν τα πιο πάνω, δηλαδή ανανέωση κλπ., η εγγύηση ισχύει μέχρι το χρόνο που θα παραδιδόταν η κατοχή σύμφωνα με την περίοδο που προνοείται στο έγγραφο, δηλαδή μέχρι τη λήξη της συμβατικής ενοικίασης.

(β) Καταχώρηση Απάντησης:

Αφού τα ξεκαθαρίσαμε αυτά, εγείρεται το ερώτημα, τι γίνεται με τον εγγυητή σε νέες υποθέσεις, όπου εφαρμόζεται ο Τροποποιητικός Νόμος, **N.3(I)/2020**; Δύναται να καταχωρίσει Απάντηση;

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

Ας υποθέσουμε ότι καταχωρείται υπόθεση εναντίον του Ενοικιαστή και του Εγγυητή. Είναι ξεκάθαρο ότι, για να δυνηθεί να καταχωρίσει Απάντηση ο Ενοικιαστής, πρέπει να προσκομίσει αποδεικτικά στοιχεία για την καταβολή του οφειλόμενου ποσού. Τι γίνεται στην περίπτωση του Εγγυητή; Ο Νόμος δεν διαφοροποιεί μεταξύ του Εγγυητή και του Ενοικιαστή. Ομιλεί για την καταχώριση Απάντησης.

Είναι η άποψη μου, ότι η τροποποίηση της Νομοθεσίας αφορούσε κατά κύριο λόγο τους ενοικιαστές και ο σκοπός του Νομοθέτη ήταν να διασφαλιστεί ότι θα καταχωρούν δικόγραφο και θα υπερασπίζονται την υπόθεση, ενοικιαστές που έχουν

³ «(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.»

υπεράσπιση και όχι ενοικιαστές που έχουν δυσκολίες ή αδυναμία πληρωμής του ενοικίου τους, ή απλά αρνούνται να καταβάλουν το ενοίκιο τους.

Ο καθείς είναι ελεύθερος και πρέπει να είναι ελεύθερος, να υπερασπιστεί εαυτόν ενώπιον Δικαστηρίου. Συνεπώς, ο Εγγυητής δυνατόν να καταχωρίσει Απάντηση σε υπόθεση που στρέφεται εναντίον του ή και εναντίον του, είτε ο Ενοικιαστής καταχώρισε Απάντηση που έγινε δεκτή από το Δικαστήριο, είτε δεν καταχώρισε Απάντηση, είτε καταχώρισε και αυτή δεν έγινε δεκτή από το Δικαστήριο. Είναι η άποψη μου, ότι ο Νομοθέτης δεν έθεσε στους ώμους του Εγγυητή την υποχρέωση να καταβάλει το ποσό που απαιτεί ο ιδιοκτήτης ως οφειλόμενα ενοίκια, για να δυνηθεί να καταχωρίσει Απάντηση, αφού με την Αίτηση έξωσης δεν απαιτείται η δική του έξωση, αλλά η έξωση του Ενοικιαστή.

4. Τροποποίηση των ελεγχόμενων περιοχών λόγω τροποποίησης της νομοθεσίας για την Τοπική Αυτοδιοίκηση:

Οι ελεγχόμενες περιοχές καθορίζονται στον **περί Ενοικιοστασίου Νόμο**, στο **άρθρο 2**, παραδόξως, δύο φορές:

« ‘ελεγχόμενη περιοχή’ σημαίνει πάσαν περιοχήν εν Κύπρω κηρυχθείσαν ως τοιαύτην δυνάμει των διά του παρόντος Νόμου καταργουμένων περί Ενοικιοστασίου Νόμων του 1975 έως 1980, πάσαν περιοχήν αναφερομένην εν τω Πίνακι του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικού) Νόμου του 1986 και περιλαμβάνει πάσαν ετέραν περιοχήν ήτις ήθελε κηρυχθή ως τοιαύτη διά διατάγματος του Υπουργικού Συμβουλίου συμφώνως προς τα διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 3 του παρόντος Νόμου, εξαιρουμένων των περιοχών οι οποίες καταλαμβάνονται, κατέχονται ή χρησιμοποιούνται από τους Αερολιμένες Λάρνακας και Πάφου και από τα Λιμάνια Λεμεσού (παλαιό και νέο), Λάρνακας, Πάφου, Βασιλικού, Ζυγίου και Λατσιού, και περιοχών μέσα στις οποίες βρίσκονται τουριστικά περίπτερα ή περιοχών τουριστικών παραλιών ή άλλων ακινήτων ή υποστατικών ιδιοκτησίας του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού ή περιοχών κρατικής γης που εκμισθώθηκαν από το Δημόσιο στον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια μεγαλύτερη των 15 ετών για την αξιοποίηση, χρήση, προώθηση, προαγωγή και ανάπτυξη του τουρισμού»

« ‘ελεγχόμενη περιοχή’ σημαίνει οποιαδήποτε περιοχή της Κύπρου ήθελε κηρυχθεί ως τέτοια με διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις διατάξεις των εδαφίων (1) και (3) του άρθρου 3 του παρόντος Νόμου»

Αρμοδιότητα για τον καθορισμό τους έχει το Υπουργικό Συμβούλιο, δυνάμει του **άρθρου 3** του Νόμου ⁴ .

Με Διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου δυνάμει του **άρθρου 3**, το **περί Ενοικιοστασίου (Ελεγχόμενες Περιοχές) Διάταγμα του 2007**, κηρύχθηκαν ως ελεγχόμενες περιοχές, οι περιοχές που καθορίζονται στο Πίνακα του Διατάγματος και καταργήθηκαν τα Διατάγματα των ετών 1975, 1977 και 2003. Το Διάταγμα δημοσιεύθηκε ως **Κ.Δ.Π. 519/2007**.

Ουσιαστικά, ουχί όμως απόλυτα, εξαιρουμένων των περιοχών που χρησιμοποιούνται ως αερολιμένες, λιμένες, τουριστικά περίπτερα, τουριστικές παραλίες ή υποστατικά ιδιοκτησίας του Κ.Ο.Τ. και Κρατική γη που εκμισθώθηκε στον Κ.Ο.Τ. δυνάμει σύμβαση μίσθωσης με διάρκεια μεγαλύτερη των 15 ετών, για αξιοποίηση, χρήση προώθηση, προαγωγή και ανάπτυξη του τουρισμού, οι ελεγχόμενες περιοχές εμπίπτουν εντός των δημοτικών ορίων των Δήμων και ορισμένων Κοινοτικών Συμβουλίων.

⁴ «3.(1) Οσάκις του Υπουργικόν Συμβούλιον κρίνη ότι είναι αναγκαίον ή σκόπιμον προς τον σκοπόν της εξασφάλισεως της διαθεσιμότητος των κατοικιών ή καταστημάτων αντί λογικών ενοικίων και της ασφαλείας της κατοχής τούτων, ή οσάκις το δημόσιο συμφέρον ούτως άλλως απαιτή, το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται διά διατάγματος δημοσιευομένου εις την επίσημον εφημερίδα της Δημοκρατίας να κηρύξη οιαδήποτε περιοχήν εν Κύπρω ως ελεγχόμενην περιοχήν, τούτου δε γενομένου θα ισχύουν αι διατάξεις του παρόντος Νόμου διά το σύνολον των καταστημάτων και κατοικιών ή μόνον δια το σύνολον των καταστημάτων ή δια το σύνολον των κατοικιών, ως ήθελεν ορισθή υπό του Υπουργικού Συμβουλίου.

(2) Το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται, εάν αι περιστάσεις αίτινες ωδήγησαν εις την έκδοσιν διατάγματος δυνάμει του εδαφίου (1) έπαυσαν να υφίστανται ή οσάκις το δημόσιον συμφέρον ούτως άλλως απαιτή, να ακυρώση το τοιοῦτο διάταγμα εν όλω ή εν μέρει καθ’ όσον αφορά εις τα καταστήματα και κατοικίας εν συνόλω ή μόνον καθ’ όσον αφορά το σύνολον των καταστημάτων ή καθ’ όσον αφορά το σύνολον των κατοικιών, άμα δε τοιαύτη ακυρώσει αι διατάξεις του παρόντος Νόμου, τηρουμένου παντός όρου όστις δυνατόν να καταχωρηθή εις το διάταγμα τούτο, θα παύσωσι να ισχύωσι διά την τοιαύτην περιοχή ή κατηγορίαν ακινήτων αναλόγως της περιπτώσεως.

(3) Το Υπουργικό Συμβούλιο προς εφαρμογή των προηγούμενων εδαφίων (1) και (2) οφείλει κάθε πέντε χρόνια τουλάχιστο να εξετάζει και να αποφασίζει αν χρειάζεται κατά την κρίση του οποιαδήποτε διαφοροποίηση στα εκάστοτε υφιστάμενα διατάγματα που αφορούν τις ελεγχόμενες από το Ενοικιοστάσιο περιοχές, λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική και τουριστική ανάπτυξη της οικείας περιοχής.»

Δεδομένου ότι με την νέα νομοθεσία για την Τοπική Αυτοδιοίκηση, μεταβάλλονται οι διοικητικές περιοχές των Δήμων και/ή τα δημοτικά όρια, δέον όπως εκδοθεί νέο Υπουργικό Διάταγμα κήρυξης και καθορισμού των ελεγχόμενων περιοχών. Σε διαφορετική περίπτωση, δυνατόν να προκύψουν ζητήματα με την κατά τόπον, ουσιαστικά, αρμοδιότητα του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.

(α) Πρωτόδικη σχετική νομολογία:

Είχα την ευκαιρία να εξετάσω τη ζήτηση αυτό σε παλαιά απόφαση μου στη Λεμεσό, μετά την κατάργηση του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αμαθούντας.

Συγκεκριμένα, κατά τον ουσιώδη χρόνο, εξέτασα ότι, σύμφωνα με τον **Πίνακα 2** του **περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικού) Νόμου του 1986**, η περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αμαθούντος κατέστη ελεγχόμενη περιοχή εν τη εννοία του Νόμου από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του εν λόγω Τροποποιητικού Νόμου. Όμως, με την **Κ.Δ.Π. 280/95**, Διάταγμα και Οδηγίες του Υπουργικού Συμβουλίου δυνάμει των **άρθρων 4 και 60** του **περί Χωρίων (Διοίκηση και Βελτίωση) Νόμου**, Κεφ.243 όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, που δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας την 17.11.1995, η περιοχή Βελτιώσεως Αμαθούντας καταργήθηκε και οι περιοχές που την αποτελούσαν προστέθηκαν στις περιοχές της κοινότητας Μουτταγιάκας, των Συμβουλίων Βελτιώσεως Αγίου Τύχωνα, Παρεκκλησιάς και Πύργου, των κοινοτήτων Μονής και Μοναγρουλλίου και του Συμβουλίου Βελτιώσεως Πεντακώμου, όπως φαίνεται στην Κανονιστική Διοικητική Πράξη.

Συνεπώς, κατά την καταχώριση της υπόθεσης ενώπιόν μου το 2001, το επίδικο υποστατικό, το οποίο ευρισκόταν επί της Λεωφόρου Αμαθούντος, στην Αμαθούντα, δεν ενέπιπτε εντός των ορίων περιοχής που είχε κηρυχθεί, δια Διατάγματος του Υπουργικού Συμβουλίου ως ελεγχόμενη περιοχή, σύμφωνα με το **άρθρο 2** του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου**. Έκρινα ότι το Δικαστήριο δεν είχε, είτε την εξουσία είτε τη διακριτική ευχέρεια, να υποθέσει ότι μία διοικητική περιοχή εμπίπτει στη δικαιοδοσία του ως ελεγχόμενη περιοχή, όπου διοικητικά δεν υφίσταται πλέον με τη μορφή που υφίστατο όταν είχε κηρυχθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο ως τοιαύτη. Εξουσία να οριοθετεί, προσδιορίζει και κηρύσσει τις ελεγχόμενες περιοχές έχει το Υπουργικό

Συμβούλιο και μόνο. Εφόσον το επίδικο δεν κείτονταν εντός ελεγχόμενης εν τη εννοία του Νόμου περιοχής, το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων δεν είχε δικαιοδοσία να επιληφθεί της υπόθεσης.

Η απόφαση εκδόθηκε την 20.4.2006 και ακολούθησε η **Κ.Δ.Π.519/2007**, με την οποία κηρύχθηκε ως ελεγχόμενη περιοχή (παράγραφος (4) «τα τμήματα των ορίων των Κοινοτικών Συμβουλίων Μουταγιάκας, Αγίου Τύχωνα, Παρεκκλησιάς, Πύργου, Μονής, Μοναγρουλλίου και Πεντακώμου, όπως περιγράφονται στην παράγραφο 2(i) – (vii) της ΚΔΠ 280/95 και εμφανίζονται στον τοπογραφικό χάρτη με αύξοντα αριθμό 5611 που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του εν λόγω διατάγματος», **καλύπτοντας** έτσι την περιοχή του πρώην Συμβουλίου Βελτιώσεως Αμαθούντος.

5. Αποζημιώσεις σύμφωνα με το άρθρο 12:

(α) Δικογράφηση:

Το **άρθρο 12** του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου**⁵, προνοεί για την καταβολή αποζημίωσης στον ενοικιαστή ίσης με το τρέχον ενοίκιο έως 18 μηνών, στις περιπτώσεις έκδοσης Διατάγματος έξωσης λόγω ιδιόχρησης, κατεδάφισης, κατεδάφισης και επανοικοδόμησης, διενέργειας ουσιωδώς σημαντικών αλλαγών ή εκτέλεσης έργων σε διατηρητέα οικοδομή.

Οι συγκεκριμένοι λόγοι έξωσης αφορούν κατά κόρον, υποστατικά τα οποία χρησιμοποιούνται για επαγγελματικούς σκοπούς, είναι δηλαδή καταστήματα εν τη εννοία του **άρθρου 2** του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου**⁶.

Σε πρόσφατες αποφάσεις μου, έκρινα ότι, παρά τη μη συμπερίληψη τέτοιας απαίτησης στο δικόγραφο του ενοικιαστή, το Δικαστήριο δύναται να αποδώσει τέτοια

⁵ «Στις περιπτώσεις έκδοσης απόφασης ή διατάγματος σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων (ζ) και (η) του άρθρου 11, το Δικαστήριο έχει τη διακριτική εξουσία να διατάξει τον αιτητή να πληρώσει στον ενοικιαστή αποζημίωση, η οποία δε θα υπερβαίνει ποσό που είναι ίσο με το τρέχον ενοίκιο δεκαοκτώ μηνών, αν η απόφαση ή το διάταγμα αφορά κατάστημα.»

⁶ « ‘κατάστημα’ σημαίνει ακίνητον ενοικιαζόμενον δι’ οιαδήποτε εργασία, επιτήδευμα ή οιονδήποτε έτερον επαγγελματικόν σκοπόν και χρησιμοποιούμενον ως τοιούτον.»

αποζημίωση. Το Δικαστήριο ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια, η οποία πηγάζει από και βασίζεται στον Νόμο, επειδή το δικαίωμα σε αποζημίωση δυνάμει του **άρθρου 12**, γεννάται με την έκδοση Διατάγματος έξωσης βάσει των παραγράφων **(ζ) και (η)** του **άρθρου 11(1)**, πηγάζει απ' αυτή τούτη την υπόσταση του θέσμιου ενοικιαστή και βασίζεται στη χρήση του επίδικου υποστατικού ως κατάσταση. Αφορά δηλαδή ζήτημα δικαιώματος και άσκησης της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου και όχι απαιτήσεως.

Η αποζημίωση αποδόθηκε χωρίς να δικογραφείται. Υπογραμμίζω ότι δεν ισχύει το ίδιο για την αποζημίωση στον ενοικιαστή σε περιπτώσεις εμπορικής εύνοιας, δυνάμει του **άρθρου 13**, η οποία είναι επιπλέον αποζημίωση και πρέπει να απαιτηθεί και να αποδειχθεί ειδικά.

6. Ζητήματα που προκύπτουν από i-justice:

(α) Εμφάνιση:

Σε υποθέσεις ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων, δεν καταχωρείται Σημείωμα Εμφάνισης από τον Καθ' ου η Αίτηση, αλλά μόνο Απάντηση και μ' αυτήν, Τύπος Διορισμού Δικηγόρου, δυνάμει του **Κανονισμού 7(δ) και(ε)** των **περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικών Κανονισμών**. Τι γίνεται στις περιπτώσεις όπου δικηγόρος λαμβάνει οδηγίες να εμφανιστεί σε υπόθεση και να καταχωρίσει ένσταση σε ενδιάμεση αίτηση, πριν την καταχώριση δικογράφου, ή επιθυμεί να εμφανιστεί υπό διαμαρτυρίαν, ή χρειάζεται να λάβει ενδιάμεσο διάβημα πριν την καταχώριση δικογράφου, ή να προβεί σε έρευνα στο φάκελο;

Στους φυσικούς φακέλους, μέχρι σήμερα, ο δικηγόρος μπορούσε να καταχωρίσει Ειδοποίηση στον Πρωτοκολλητή, παρόμοια με την Ειδοποίηση Αλλαγής Δικηγόρου, στην οποία επισύναπτε τον Τύπο Διορισμού Δικηγόρου, ώστε να έχει πρόσβαση στο φάκελο. Το Πρωτοκολλητήριο είχε και έχει οδηγίες να αποδέχεται τέτοια Ειδοποίηση, κατ' οικονομίαν, εφόσον δεν είναι δυνατόν να αποκλειστεί ο διάδικος από υπόθεση η οποία τον αφορά και κατ' επέκταση, ούτε ο διορισμένος δικηγόρος του.

Εγείρεται το ερώτημα, πώς θα τυγχάνει χειρισμού το ίδιο ζήτημα σε υποθέσεις ηλεκτρονικής δικαιοσύνης, i-justice. Γενικότερα, η δική μου θέση και θεώρηση, είναι πως οι ηλεκτρονικοί φάκελοι πρέπει να τυγχάνουν χειρισμού, κατά το δυνατόν, με τον ίδιο τρόπο ως και οι φυσικοί φάκελοι, με βάση πάντοτε τους υφιστάμενους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας. Κατ' ακολουθίαν, έχω ήδη δώσει οδηγίες ώστε σε περίπτωση που δικηγόρος λαμβάνει οδηγίες για να εμφανιστεί εκ μέρους διαδίκου σε υπόθεση ηλεκτρονικής δικαιοσύνης και επιθυμεί ή είναι απαραίτητο όπως, λάβει οποιοδήποτε διάβημα πριν την καταχώριση Απάντησης, για σκοπούς πρόσβασης του στον ηλεκτρονικό φάκελο, να γίνεται αποδεκτή η Ειδοποίηση Εμφάνισης ή Διορισμού, συνοδευόμενη από συμπληρωμένο Τύπο Διορισμού Δικηγόρου.

(β) Επικοινωνία:

Εάν θα χειριζόμαστε, όλοι οι παράγοντες της διαδικασίας, τους ηλεκτρονικούς φακέλους ως τους φυσικούς φακέλους, όπως έχω εισηγηθεί, για σκοπούς ευκολίας και πρακτικής, τότε δεν θα ήταν ορθό, κατά την άποψη μου, όπως η Επικοινωνία με το Δικαστή να είναι μόνιμα ανοικτή, ώστε να έχουν άμεση πρόσβαση, τόσο οι δικηγόροι όσο και οι διάδικοι. Αυτό είναι κάτι που αποφευγόταν μέχρι σήμερα, στην πρακτική την οποία όλοι εφαρμόζαμε.

Μέχρι σήμερα, η πρακτική η οποία ακολουθήθηκε από εμένα, είναι να ανοίγει η Επικοινωνία σε υποθέσεις όπου ζητείται από τους δικηγόρους να ανοιχθεί. Το αίτημα συνήθως υποβάλλεται ηλεκτρονικά με email. Αφού ανοίξει η Επικοινωνία και αποστείλει ο συνήγορος το μήνυμα ή αίτημα του προς το Δικαστήριο, κάτω από το αίτημα του, το Δικαστήριο απλώς αναγράφει ότι θα αναρτηθεί σχετικό πρακτικό. Αυτό έχει διπλό αποτέλεσμα και αιτιολογία: αφενός αποφεύγεται ο διάλογος με το Δικαστήριο, ο οποίος εκφεύγει της δικονομίας και αφετέρου, το κάθε τι που γίνεται/διαπιστώνεται/ευρίσκεται/διεκπεραιώνεται, εφόσον αποτελεί μέρος του φακέλου (record), καλύπτεται από πρακτικό του Δικαστηρίου. Ακόμα ένα αποτέλεσμα αυτού, είναι ότι, μ' αυτό τον τρόπο, χωρεί Έφεση και/ή άλλο διάβημα ενώπιον Δευτεροβάθμιου Δικαστηρίου.

Η οποιαδήποτε τοποθέτηση του Δικαστηρίου με βάση τους υφιστάμενους Θεσμούς και τη διαδικασία η οποία ακολουθείτο μέχρι σήμερα με τους φυσικούς

φακέλους, δεν μπορεί παρά να αποτελεί μέρος αυτού τούτου του φακέλου, δηλαδή του record. Οποιαδήποτε άλλη απάντηση ή μήνυμα από το Δικαστήριο, η οποία δυνατόν να αναρτηθεί στην Επικοινωνία, εάν δεν ακολουθήσει ανάρτηση πρακτικού, δεν μπορεί ν' αποτελεί μέρος του φακέλου και του record της υπόθεσης.

Τα πιο πάνω ασφαλώς υπό την αίρεση οποιασδήποτε Οδηγίας Πρακτικής από το Ανώτατο Δικαστήριο.

(γ) Ανοικτή συζήτηση:

Για να δώσω ένα έναυσμα στη συζήτηση, να παραθέσω τα εξής: Παρατηρήθηκε μέχρι σήμερα, ότι χρειάζεται η συνδρομή της χρήσης των ηλεκτρονικών μηνυμάτων (emails), ώστε να λειτουργεί ευχερέστερα το σύστημα i-justice. Η χρήση ηλεκτρονικών μηνυμάτων άρχισε λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού, μετά από σχετική οδηγία του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Αποδείχθηκε πολύ χρήσιμη και χρησιμοποιείται ακόμα από τους δικηγόρους και το Δικαστήριο. Με το ίδιο σκεπτικό και τον ίδιο τρόπο, χρησιμοποιήθηκε και για το σύστημα i-justice, σ' αυτή τη μεταβατική περίοδο, μέχρι να εξοικειωθούμε όλοι με το σύστημα.

Θα μπορούσε να γίνει χρήση της Επικοινωνίας αντί για το ηλεκτρονικό μήνυμα, χωρίς να αποκλείεται βέβαια η σύνταξη πρακτικού από το Δικαστήριο, εφόσον πρόκειται για ημερομηνία στο Πινάκιο ή αίτημα ή δικονομικό διάβημα ή άλλως πως και με την πάροδο του χρόνου και αφού δοθούν κατευθυντήριες γραμμές από το Ανώτατο Δικαστήριο, η Επικοινωνία στους ηλεκτρονικούς φακέλους να αντικαταστήσει τα ηλεκτρονικά μηνύματα.

Άλλο, σχετικό, ζήτημα που αντιμετωπίζεται, είναι ότι στο παρόν στάδιο, η Επικοινωνία είναι ορατή και προσβάσιμη μόνο από το Δικαστή και όχι από τους Πρωτοκολλητές ή τις Στενογράφους. Θα ήταν πρόσφορο, με τη σταδιακά αυξημένη χρήση της Επικοινωνίας, αυτή να είναι προσβάσιμη και για τους Πρωτολλητές και τις Στενογράφους.

7. Επίλογος:

Ευχαριστώ το Δικηγορικό Σύλλογο Λευκωσίας γι' αυτή την ευκαιρία επικοινωνίας μαζί σας και για τη φιλοξενία. Ζούμε σε ενδιαφέροντες καιρούς, αλλαγής και πρόκλησης για τη Δικαιοσύνη και καλούμαστε όλοι να συνεχίσουμε να την υπηρετούμε και να εξυπηρετούμε τον πολίτη, όσο καλύτερα μπορούμε, από τη θέση που έχουμε και με τα εργαλεία που μας προσφέρονται.

Λ.Σ. Καμμίση
Π.Δ.Ε.Ε.
BSocSc (Hons)
Barrister-at-Law