

ΘΕΣΜΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ

ΓΕΝΙΚΑ

Τα πράγματα μπορεί να είναι κινητά ή ακίνητα.

Ο ιδιοκτήτης τους είναι δυνατό να τα ενοικιάσει.

Μπορεί να έχουμε ενοικιαστή κινητού ή ακινήτου.

ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ;

Ενοικίαση είναι η παροχή από τον ιδιοκτήτη της χρήσης του πράγματος για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα έναντι κάποιου ανταλλάγματος.

Ο ενοικιαστής οφείλει στο τέλος της χρήσης να επιστρέψει το πράγμα στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε

ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το αντικείμενο του παρόντος σεμιναρίου είναι η ενοικίαση ακινήτου.

Η ενοικίαση ενός ακινήτου μπορεί να είναι ελεύθερη από το νόμο, ή να ρυθμίζεται σε ορισμένα θέματα από το νόμο. Αυτή η ρύθμιση είναι υποχρεωτική, δηλαδή δεν μπορεί να αλλάξει με απλή συμφωνία των μερών. Έτσι, θεσπίσθηκε ο νόμος **περί Ενοικιοστασίου (ν.23/1983)**, ο οποίος τροποποιήθηκε από διάφορους νόμους που επακολούθησαν.

ΕΡΜΗΝΕΙΣ

Ο νόμος αυτός περιέχει διάφορες ερμηνείες σχετικά με ορισμένους όρους που χρησιμοποιούνται. Θα εξετάσουμε μερικές από αυτές, οι οποίες είναι βασικές:

«**Ακίνητο**» σημαίνει κτήριο υπό ή προς ενοικίαση για κατοικία ή κατάστημα που βρίσκεται μέσα στα όρια της περιοχής και συμπληρώθηκε μέχρι τις 31/12/2000. Βλέπουμε ότι το ακίνητο πρέπει οπωσδήποτε να έχει συμπληρωθεί μέχρι τις 31/12/2000 και, ταυτόχρονα, να βρίσκεται εντός ελεγχόμενης περιοχής.

«**Ελεγχόμενες περιοχές**» είναι εκείνες που βρίσκονται εντός των δημοτικών ορίων των Δήμων Λευκωσίας, Αμμοχώστου, Λάρνακας, Λεμεσού, Πάφου και Κερύνειας, καθώς, επίσης, και οι ακόλουθες περιοχές:

Στην επαρχία Λευκωσίας: Οι περιοχές που βρίσκονται εντός των δημοτικών ορίων των Δήμων Αγλαντζιάς, Έγκωμης, Αγίου Δομετίου, Στροβόλου, Λακατάμειας και Λατσιών και οι περιοχές που βρίσκονται εντός των ορίων των Κοινοτικών Συμβουλίων Κακοπετριάς, Γαλάτας και Ευρύχου.

Στην επαρχία Αμμοχώστου: Οι περιοχές που βρίσκονται εντός των δημοτικών ορίων των Δήμου Παραλιμνίου και Αγίας Νάπας.

Στην επαρχία Λάρνακας: Οι περιοχές που βρίσκονται εντός των δημοτικών ορίων των Δήμων Αραδίππου και Λευκάρων.

Στην επαρχία Λεμεσού: Οι περιοχές που βρίσκονται εντός των δημοτικών ορίων των Δήμων Κάτω Πολεμιδιών, Μέσα Γειτονιάς, Αγίου Αθανασίου, Γερμασόγειας και οι οι περιοχές που βρίσκονται εντός των ορίων των Κοινοτικών Συμβουλίων Πάνω Πλατρών, Κάτω Πλατρών και Πάνω Πολεμιδιών, καθώς, επίσης, τα τμήματα των ορίων των Κοινοτικών Συμβουλίων Μοουταγιάκας, Αγίου Τύχωνα,

Παρεκκλησίας, Πύργου, Μονής, Μοναγρυλλίου και Πεντακώμου, όπως πειγράφονται στην παράγραφο 2(i) – (vii) της ΚΔΠ 280/1995 και εμφανίζονται στον τοπογραφικό χάρτη με αύξοντα αριθμό 5611 που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του εν λόγω διατάγματος.

Στην επαρχία Πάφου: Οι περιοχές που βρίσκονται εντός των δημοτικών ορίων των Δήμων Γεροσκήπου και Πόλεως Χρυσοχού, καθώς, επίσης, το τμήμα της περιοχής του Κόλπου της Μάας (γνωστού ως «Κόλπου των Κοραλλίων»), όπως αυτή υποδεικνύεται και χρωματίζεται με κίτρινο χρώμα στο χάρτη με αύξοντα αριθμό 6351.

Παρατηρείται ότι για να είναι ακίνητο πρέπει να είναι κτήριο. Επομένως, απλώς οικόπεδο δεν είναι ακίνητο εν τη εννοία του νόμου. Ταυτόχρονα, θα πρέπει είτε να βρίσκεται υπό ενοικίαση, είτε να προσφέρεται προς ενοικίαση.

Η ενοικίαση μπορεί να είναι γραπτή ή προφορική. Μπορεί να απλώς να είναι κατοχή του ακινήτου, φτάνει να δημιουργείται σχέση ιδιοκτήτη και ενοικιαστή.

Στην έννοια της ενοικίασης δεν περιλαμβάνεται η ενοικίαση:

- γης που χρησιμοποιείται για γεωργικούς σκοπούς,
- σταθμών για πώληση πετρελαιοειδών,
- χώρου στάθμευσης μηχανοκίνητων οχημάτων,
- επιπλωμένων κατοικιών ή διαμερισμάτων όταν είναι για χρόνο βραχύτερο από 6 μήνες, και
- ξενοδοχείων, ξενοδοχειακών μονάδων, ή τουριστικών καταλυμάτων.

«**Ενοικιαστής**» για να είναι κάποιος πρέπει να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο που συνήθως διαμένει ή έχει την έδρα του στην Κύπρο και περιλαμβάνει:

- τον θέσμιο ενοικιαστή,
- οποιονδήποτε υπενοικιαστή του ή οποιοδήποτε πρόσωπο που αποκτά δικαίωμα κατοχής, είτε από τον αρχικό ενοικιαστή, είτε από οποιονδήποτε υπενοικιαστή,
- τον επιζώντα σύζυγο ή τέκνο του ενοικιαστή που διαμένει μαζί του ή έχει την κύρια απασχόλησή του στο ενοικιαζόμενο υποστατικό μαζί του κατά το χρόνο θανάτου του ή φοιτούσε τακτικά στην αλλοδαπή, ή εργαζόταν προσωρινά στην αλλοδαπή κατά το χρόνο θανάτου του ενοικιαστή, ή σε περίπτωση κατοικίας, ο ενοικιαστής δεν εγκαταλείπει σύζυγο ή ο ενοικιαστής είναι γυναίκα, αυτό το μέλος της οικογένειας του ενοικιαστή, που διέμενε μαζί του για περίοδο όχι μικρότερη των 6 μηνών αμέσως πριν το θάνατο του ενοικιαστή (εδώ θα πρέπει να γίνει παρατήρηση ότι η πρόνοια αυτή ισχύει μόνο για τη σύζυγο ή το σύζυγο και όχι για τον συμβίο),
- την Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας και οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου,
- δεν περιλαμβάνει άτομο που δεν είναι πολίτης της Δημοκρατίας, εκτός αν ο σύζυγος του προσώπου αυτού είναι πολίτης της Δημοκρατίας, και
- τέλος, δεν περιλαμβάνει νομικό πρόσωπο που ελέγχεται από αλλοδαπούς.

- **Θέσμιος ενοικιαστής:** Πρέπει να ξεκαθαρίσουμε στο μυαλό μας δύο έννοιες, αυτή του συμβατικού ενοικιαστή και αυτή του θέσμιου ενοικιαστή.
- **«Συμβατικός ενοικιαστής»** είναι το πρόσωπο που κατέχει το ακίνητο δυνάμει σύμβασης, ενόσω ακόμη η σύμβαση αυτή ισχύει, δηλαδή πριν η σύμβαση λήξει ή τερματισθεί.
- Αντίθετα, **«Θέσμιος ενοικιαστής»** είναι εκείνος ο οποίος μετά τη λήξη ή τον τερματισμό της πρώτης ενοικίασης εξακολουθεί να κατέχει το ακίνητο. Σημαίνει, επίσης, εκείνο το πρόσωπο που είχε γίνει θέσμιος ενοικιαστής πριν ακόμη αρχίσει να ισχύει ο παρών νόμος.

Αυτή είναι η πιο σημαντική διαφοροποίηση από την οποία εξαρτάται και η εφαρμογή του παρόντος νόμου. Δηλαδή, ο συμβατικός ενοικιαστής κατέχει το ακίνητο δυνάμει συμβάσεως. Ο θέσμιος ενοικιαστής κατέχει το ακίνητο μετά τη λήξη ή τον τερματισμό της ενοικίασης, προστατευόμενος πια από το νόμο.

- **«Ιδιοκτήτης»** δεν είναι μόνο εκείνος ο οποίος είναι εγγεγραμμένος στο Κτηματολόγιο ή έχει σχετικό τίτλο ιδιοκτησίας. Είναι κάθε πρόσωπο που δικαιούται ή θα εδικαιούτο εις κατοχή του ακινήτου, εκτός από τον ενοικιαστή και περιλαμβάνει και τον ενοικιαστή όταν ο ίδιος υπενοικιάσει το ακίνητο ή οποιοδήποτε μέρος του.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ

- ▶ Για τις υποθέσεις που έχουν σχέση με το Ενοικιοστάσιο, ο νόμος δημιούργησε με το **άρθρο 4** ειδικό Δικαστήριο. Αυτό έγινε με την ελπίδα ότι οι υποθέσεις αυτές θα εκδικάζονται συντομότερα.
- ▶ Το Δικαστήριο αυτό απαρτίζεται από ένα νομομαθή Πρόεδρο, ο οποίος πρέπει να έχει τα προσόντα που απαιτούνται για να διορισθεί Επαρχιακός Δικαστής και από δύο άλλα μέλη, που διορίζονται από το Ανώτατο Δικαστικό Συμβούλιο.
- ▶ Το ποιοι θα είναι οι πάρεδροι σε κάθε υπόθεση καθορίζεται από τον Πρόεδρο, ο οποίος τους ορίζει από τον κατάλογο που έχει εγκρίνει για κάθε επαρχία το Ανώτατο Δικαστικό Συμβούλιο. Ο κατάλογος αυτός ανανεώνεται κάθε δύο χρόνια.
- ▶ Πριν από την απόφασή του ο Πρόεδρος οφείλει να λάβει τις απόψεις των δύο πάρεδρων, οι οποίοι, όμως, έχουν μόνο συμβουλευτική γνώμη.
- ▶ Η σημαντικότερη διάταξη σχετικά με τη διαδικασία που διεξάγεται ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων είναι εκείνη του **άρθρου 5**, η οποία προνοεί ότι το Δικαστήριο δε δεσμεύεται από το εκάστοτε ισχύον δίκαιο της αποδείξεως. Είναι προφανές ότι αυτό γίνεται για να μπορεί το Δικαστήριο να υπεισέρχεται πιο εύκολα στις λεπτομέρειες κάθε υποθέσεως.
- ▶ Οι αποφάσεις κάθε Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων υπόκεινται σε έφεση, η οποία πρέπει να καταχωρείται εντός 42 ημερών από της εκδόσεως της αποφάσεως (βλ. **άρθρο 4**).
- ▶ Η εισήγηση εκ μέρους μας θα πρέπει να είναι ότι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων καταργείται και ότι οι υποθέσεις που ενέπιπταν στη δική του αρμοδιότητα θα πρέπει να καταχωρούνται στα Επαρχιακά Δικαστήρια. Μια τέτοια λύση θα διευκολύνει το νομικό κόσμο,

διότι θα καταργήσει πολλές ενστάσεις σχετικά με το οποίο είναι αρμόδιο Δικαστήριο για εκδίκαση της υποθέσεως. Ταυτόχρονα, θα απλοποιήσει τη δικονομία, διότι οι υποθέσεις θα καταχωρούνται με συνηθισμένη αγωγή και όχι με αίτηση.

ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΩΝ Ή ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ

- ▶ Το **άρθρο 6** προνοεί ότι διάταγμα για απόφαση του Δικαστηρίου είναι δυνατό να αναθεωρηθεί ή να τροποποιηθεί ή να ακυρωθεί. Αυτό συμβαίνει όταν:
 - τα γεγονότα της υποθέσεως που επηρεάζουν το ζήτημα του ενοικίου μεταβλήθηκαν ουσιαστικά ή υπάρχει ουσιαστική μεταβολή των περιστάσεων από της εκδόσεως του διατάγματος ή της αποφάσεως,
 - το διάταγμα ή απόφαση επετεύχθη με απάτη, ψευδείς παραστάσεις, ή ουσιώδες λάθος,
 - υπάρχει διαθέσιμη νέα μαρτυρία ουσιαστικής φύσεως, που δεν μπορούσε να προσαχθεί στο Δικαστήριο όταν εξεδίκετο το διάταγμα ή η απόφαση, όση εύλογη επιμέλεια και αν ασκούσε ο διάδικος,
 - το διάταγμα ή η απόφαση εξεδόθη στην απουσία του διαδίκου που δεν οφειλόταν σε παράλειψη ή αμέλειά του,
 - σε περίπτωση που εξεδόθη διάταγμα έξωσης, αν ο ιδιοκτήτης δεν υλοποίησε τους λόγους έξωσης μέσα σε εύλογο χρόνο από της παράδοσης της κατοχής.

Το σημείο που θα πρέπει να προσέξει κάποιος σχετικά με τη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεως είναι ότι στη δικαιοδοσία του εμπίπτει, όχι μόνο οποιοδήποτε θέμα εγείρεται κατά την εφαρμογή του νόμου περί Ενοικιοστασίου, αλλά και οποιοδήποτε παρεμπίπτον ή συμπληρωματικό θέμα. Ένα τέτοιο παρεμπίπτον θέμα μπορεί να είναι π.χ. απαίτηση του ενοικιαστή για έξοδα στα οποία προέβη ο ενοικιαστής για τη συντήρηση του υποστατικού.

ΑΙΤΗΣΗ ΣΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΓΙΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

- ▶ Το **άρθρο 8** προνοεί ότι δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε αύξηση ενοικίου, ούτε σε κατοικίες, ούτε σε καταστήματα, εκτός αν επιβληθεί με τον τρόπο που προβλέπεται στο νόμο.
- ▶ Αίτηση για αναθεώρηση του ενοικίου μπορεί να υποβάλει τόσο ο ιδιοκτήτης, όσο και ο ενοικιαστής, εφόσον θεωρεί τον εαυτό του αδικημένο. Με την αίτηση ζητά να καθορισθεί το δίκαιο ενοίκιο για το συγκεκριμένο κατάστημα ή οικία.

ΑΝΑΓΚΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

- ▶ Οι βασικοί σκοποί για τους οποίους θεσπίσθηκε ο νόμος περί Ενοικιοστασίου είναι η προστασία για την ενοικίαση, τόσο της στέγης, όσο και του ενοικίου. Αυτά τα δύο οπωσδήποτε πάνε μαζί. Ο λόγος είναι ότι δεν μπορεί να θεωρηθεί επαρκής προστασία της στέγης όταν απαγορεύεται η έξωση, επιτρέπεται μεν απεριόριστα η αύξηση του ενοικίου. Και αυτό γιατί θα μπορούσε ο ιδιοκτήτης εύκολα να αναγκάζει τον ενοικιαστή του να εγκαταλείψει το υποστατικό, επιβάλλοντάς του αφόρητη αύξηση του ενοικίου. Με τον ίδιο τρόπο δεν μπορεί να

προστατευθεί ο ενοικιαστής όταν απλώς απαγορεύεται στον ιδιοκτήτη να αυξήσει το ενοίκιό του, όταν θα μπορούσε να τον εξώσει.

- ▶ Θα πρέπει να ληχθεί ότι τότε μόνο ένας ενοικιαστής έχει την προστασία του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, όταν το επίδικο ακίνητο κτίσθηκε πριν τον 31/12/2000 και βρίσκεται σε μια από τις ελεγχόμενες περιοχές που αναφέρθηκαν πιο πάνω.
- ▶ Για να καταχωρηθεί μια τέτοια αίτηση πρέπει να έχουν περάσει τουλάχιστον δύο χρόνια από την ημέρα που ο ενοικιαστής έλαβε την κατοχή του ακινήτου ή από την ημερομηνία της τελευταίας αύξησης ή μείωσης του ενοικίου. Αυτό είναι λογικό γιατί από τη μια δε θα έπρεπε οποιοδήποτε από τα μέρη να ζητά τροποποίηση του ενοικίου μόλις λάβει ενοικίαση. Αυτό θα ήταν κάτι σαν εξαπάτηση της άλλης πλευράς. Από την άλλη, αν επιτρέπεται η υποβολή αιτήσεως πριν παρέλθουν δύο χρόνια από την ημερομηνία της αύξησης ή της μείωσης του ενοικίου, θα ήταν σαν να μην είχε οποιαδήποτε σημασία η εκδοθείσα απόφαση. Τα δύο χρόνια θεωρήθηκαν ότι είναι ικανός χρόνος που θα μπορούσε να δικαιολογήσει την αλλαγή των περιστάσεων στις οποίες βασίσθηκε ο καθορισμός του ενοικίου, είτε από τους διαδίκους, είτε από το Δικαστήριο.
- ▶ Οι πιο πάνω διατάξεις δεν επηρεάζουν το δικαίωμα του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή να συμφωνήσουν γραπτώς οποιαδήποτε άλλη αύξηση του ενοικίου, νοουμένου, όμως, ότι η αύξηση δε θα υπερβαίνει το εκάστοτε επιτρεπόμενο ποσοστό αύξησης του ενοικίου που επιτρέπει ο νόμος και νοουμένου ότι η αύξηση αυτή δε θα μπορεί να γίνεται πριν παρέλθουν δύο χρόνια από την ημερομηνία της τελευταίας αύξησης του ενοικίου.
- ▶ Θα πρέπει να ληχθεί ότι το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό αύξησης ήταν 14% ανά διετία. Ο νόμος, όμως, παρέχει εξουσιοδότηση στο Υπουργικό Συμβούλιο να εκδίδει με τη σύσταση του Υπουργού διάταγμα που θα καθορίζει εκάστοτε το ποσοστό αύξησης. Το διάταγμα θα πρέπει να δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Το ποσοστό τώρα είναι 8% σύμφωνα με την Κ.Δ.Π. 148/2011.
- ▶ Σε μια ελεύθερη οικονομία, όπως είναι η κυπριακή, δε θα έπρεπε να υπάρχει ανώτατο όριο αύξησης. Το ποσοστό αυξήσεως θα έπρεπε να είναι ελεύθερο να το αποφασίσει το Δικαστήριο, το οποίο εύκολα μπορεί να καταλήξει στο δίκαιο ενοίκιο και, μάλιστα, ακόμη καλύτερα όταν δεν υπάρχει τέτοιος περιορισμός.
- ▶ Το **άρθρο 8(4)(α)** αναφέρει ότι, αν η πρώτη αίτηση που υποβάλλεται μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1995 για αύξηση του ενοικίου βάσει του επιτρεπόμενου ποσοστού οδηγεί στον καθορισμό ενοικίου χαμηλότερο από το 40% του εκάστοτε μέσου όρου της μικρής περιοχής, τότε καθορίζεται ενοίκιο ίσο προς το 40% του μέσου αυτού όρου. Αυτό το ποσοστό των 40% αυξάνεται από 01/01/1997 κατά 10 ποσοστιαίες μονάδες ανά διετία, μέχρις ότου ανέλθει στο 90% του εκάστοτε μέσου όρου των ενοικίων της μικρής περιοχής. Ο νόμος δεν καθορίζει ποια είναι η μικρή περιοχή, αλλά ανάλογα με τις περιστάσεις, αυτό είναι θέμα για το Δικαστήριο να το καθορίσει.
- ▶ Το **άρθρο 8(4)(β)** αναφέρει ότι το ανώτατο όριο του δίκαιου ενοικίου που καθορίζει το Δικαστήριο, σε καμία περίπτωση δε θα υπερβαίνει το 80% των ποσοστών που καθορίζει το **άρθρο 8(4)(α)** όταν ο ενοικιαστής είναι εκτοπισθείς ή παθών. Το 80% του 40% είναι 32% και το 80% του 90% είναι 72%.

- ▶ Θα πρέπει να ληφθεί ότι ποιος είναι «εκτοπισθείς» ή «παθών» καθορίζεται στο **άρθρο 17** του νόμου. Έτσι, «εκτοπισθείς» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το νόμο περί Αρχείου Πληθυσμού, ενώ «παθών» έχει την έννοια που αποδίδεται στο νόμο περί Ανακουφίσεως Παθόντων. «Εκτοπισθείς», λοιπόν, είναι κάθε πρόσωπο το οποίο κατέχει έγκυρη προσφυγική ταυτότητα, ενώ «παθών» σημαίνει την σύζυγο, τα τέκνα, τους γονείς και τα αδέρφια πεσόντων ή εξαφανισθέντων, ανεξαρτήτως του εάν τυγχάνουν ή όχι ειδικής μηνιαίας συντάξεως υπό της Επιτροπής, καθώς επίσης και τους αναπήρους, τους συζύγους και τα τέκνα αυτών, εφ' όσον ο ανάπηρος τυγχάνει ειδικής μηνιαίας συντάξεως υπό της Επιτροπής τη σύζυγο αποβιώσαντος αναπήρου.
- ▶ Το ενοίκιο καθορίζεται αναδρομικά από την ημερομηνία καταχωρήσεως της αιτήσεως, χωρίς να φαίνεται να παρέχεται η ευχέρεια στο Δικαστήριο να το καθορίσει από μεταγενέστερη ημερομηνία, όπως π.χ. από την ημερομηνία εκδόσεως της αποφάσεως (**άρθρο 8(3)**).
- ▶ Μια λίγο ακατανόητη πρόνοια είναι αυτή του **άρθρου 8(5)** που αναφέρει ότι για τον καθορισμό του δίκαιου ενοικίου πρέπει να υπολογίζεται το αγοραίο ενοίκιο και ο μέσος όρος ενοικίων στην ίδια μικρή περιοχή, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η σπανιότητα παρόμοιων ακινήτων στην ίδια μικρή περιοχή. Όμως, είναι ακατανόητο σ' αυτό το σημείο και θα πρέπει αυτή η πρόνοια να διαγραφεί. Κατά τ' άλλα, για τον καθορισμό του δίκαιου ενοικίου λαμβάνεται υπόψη η ηλικία, ο χαρακτήρας, το μέγεθος, η τοποθεσία, η κατάσταση του ακινήτου και οι παρεχόμενες σ' αυτό διευκολύνσεις.
- ▶ Όταν ο νόμος αναφέρει διευκολύνσεις εννοεί, ασφαλώς, διευκολύνσεις που παρέχονται από το κτήριο χάριν του κατόχου, όπως π.χ. ανελκυστήρας, θέρμανση, θερμαινόμενο δάπεδο, πισίνα, κ.λ.π..

ΜΗΤΡΩΟ ΕΝΟΙΚΙΩΝ

- ▶ Όπως είναι φυσιολογικό, το Δικαστήριο διατηρεί μητρώο το οποίο ενημερώνει τόσο με τα διατάγματα καθορισμού ενοικίου, όσο και με τα διατάγματα εξώσεως ή ανακτήσεως κατοχής. Το μητρώο αυτό, αφ' ενός μεν, παρέχει ενημέρωση στο Δικαστήριο για μελλοντικές υποθέσεις, αφ' ετέρου δε, εξυπηρετεί οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο, ώστε αυτός να είναι σε θέση να γνωρίζει για οποιοδήποτε διάταγμα του Δικαστηρίου, το οποίο ο ενδιαφερόμενος μπορεί να χρησιμοποιήσει είτε για το συγκεκριμένο υποστατικό για το οποίο εξεδόθη το σχετικό διάταγμα, είτε σαν συγκριτικό για άλλο επίδικο υποστατικό (**άρθρο 9**).

ΕΝΟΙΚΙΑ ΚΑΘ' ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΘΕΝΤΩΝ ΕΙΣ ΜΗΤΡΩΑ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΙΝΑΙ ΠΑΡΑΝΟΜΑ

- ▶ Αν καθορισθεί το ενοίκιο οικίας ή καταστήματος και καταχωρηθεί στο μητρώο του Δικαστηρίου, όπως προνοεί το **άρθρο 9**, ο ιδιοκτήτης παρανομεί αν εισπράξει για τη συγκεκριμένη περίοδο, η οποία έπεται της ημερομηνίας ενάρξεως της καταβολής του ενοικίου, οποιοδήποτε ποσό μεγαλύτερο του καθορισθέντος ενοικίου (**άρθρο 10**).
- ▶ Σε τέτοια περίπτωση ο ιδιοκτήτης είναι ένοχος ποινικού αδικήματος και υπόκειται σε φυλάκιση που δεν υπερβαίνει τους τρεις μήνες ή σε πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις Λ.Κ.500,00 ή €854,30, ή σε αμφότερες τις ποινές.

- ▶ Επίσης, το υπερβάλλον ποσό καταβάλλεται στο Ταμείο Επιδοτήσεως Ενοικίων. Αυτή η πρόνοια δεν έχει ισχύ αν λήξει η διετής περίοδος για την οποία καθορίσθηκε το ενοίκιο και αν το υπερβάλλον ποσό δεν υπερβαίνει το εκάστοτε καθοριζόμενο ανώτατο όριο αύξησης του ενοικίου (**άρθρο 10**).

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΞΩΣΕΩΝ

- ▶ Ακόμη πιο σημαντικό από το θέμα του καθορισμού του ενοικίου είναι το θέμα της ανάκτησης κατοχής ενοικιοστασιακού υποστατικού. Το **άρθρο 11** του νόμου αναφέρει ότι δεν εκδίδεται οποιαδήποτε απόφαση ή διάταγμα για ανάκτηση της κατοχής οικίας ή καταστήματος ενοικιοστασιακού ή για την έξωση ενοικιαστή, εκτός εάν συντρέχει ένας από τους 13 λόγους που καθορίζει ο νόμος. Οι λόγοι αυτοί καθορίζονται περιοριστικά και δεν είναι δυνατό να ερμηνευθούν με οποιοδήποτε διασταλτικό τρόπο.
 - **(α)** Σε περίπτωση που καθυστερείται οποιοδήποτε νόμιμα οφειλόμενο ενοίκιο, ο ιδιοκτήτης μπορεί να επιδώσει σχετική έγγραφη απόφαση στον ενοικιαστή και να του τάξει 21 ημέρες για να πληρώσει. Αν ο ενοικιαστής δεν πληρώσει το οφειλόμενο ενοίκιο, ούτε και το προσφέρει, ο ιδιοκτήτης μπορεί να καταχωρήσει αίτηση για ανάκτηση της κατοχής.

Σε περίπτωση που ο ενοικιαστής προσφέρει το ενοίκιο, αλλά ο ιδιοκτήτης δεν το παραλαμβάνει, ο ενοικιαστής μπορεί να το αποστείλει στον ιδιοκτήτη με συστημένη επιστολή. Σ' αυτή την περίπτωση ο ιδιοκτήτης δε δικαιούται να λάβει διάταγμα εξώσεως.

Ωσαύτως, ο ενοικιαστής δικαιούται να πληρώσει τα καθυστερημένα εντός 14 ημερών από την ημέρα που το επεδόθη το διάταγμα εξώσεως. Σε τέτοια περίπτωση και πάλι το Δικαστήριο δε θα εκδώσει διάταγμα εξώσεως, εκτός εάν αποδειχθεί από τον ιδιοκτήτη ότι ο ενοικιαστής καθυστερεί συστηματικά το ενοίκιο.

- **(β)** Διάταγμα εξώσεως μπορεί να εκδοθεί σε περίπτωση που ο ενοικιαστής ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο που κατέχει το υποστατικό υπό αυτόν υπήρξε ένοχος διαγωγής που αποτελεί οχληρία ή διαρκή ενόχληση. Εδώ ο νόμος δεν ξεχωρίζει τι από τα δύο εννοεί. Όταν αναφέρεται σε οχληρία εννοεί ότι μπορεί να μην αποτελεί διαρκή ενόχληση, αλλά αρκεί μια και μοναδική περίπτωση οχληρίας;

Η οχληρία ή η ενόχληση πρέπει να προκύπτει για πρόσωπα που βρίσκονται είτε στο ίδιο, είτε σε γειτνιάζοντα ακίνητα

Επίσης, διάταγμα εξώσεως εκδίδεται αν ο ενοικιαστής ή οποιοδήποτε πρόσωπο που κατέχει υπ' αυτόν το υποστατικό εβρέθη ένοχος ότι ενήργησε ώστε να χρησιμοποιηθεί ή επέτρεψε να χρησιμοποιηθεί το υποστατικό για παράνομους ή ανήθικους σκοπούς.

Ένα ερώτημα που προκύπτει και πάλι εδώ είναι αν η φράση «**εβρέθη ένοχος**» εννοεί ότι ο ενοικιαστής πρέπει να είχε βρεθεί ένοχος από Ποινικό Δικαστήριο ή αν αρκεί αυτή η ενοχή να αποδειχθεί ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεως. Η απάντηση πρέπει να τείνει προς το πρώτο, διότι ενοχή αποδεικνύεται μόνο σε Ποινικό Δικαστήριο. Αν ο νόμος εννοούσε ότι «**αυτή η ενοχή**» μπορούσε να αποδειχθεί ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων, τότε η φράση δε θα ήταν «**εβρέθη ένοχος**», αλλά «**κριθεί υπεύθυνος**». Παρατηρείται ότι ακόμη και ο αόριστος που χρησιμοποιείται με το ρήμα «**εβρέθη**» οδηγεί στο ότι πρέπει να υπήρξε προηγούμενη καταδίκη.

- **(γ)** Δικαίωμα εξώσεως έχει ο ιδιοκτήτης και όταν λόγω καταστρεπτικών πράξεων του ενοικιαστή ή ηθελημένης σοβαρής αμέλειάς του η κατάσταση του υποστατικού επιδεινωθεί, ή αν ο ενοικιαστής προξένησε ή επέτρεψε την πρόκληση σημαντικής ζημιάς στο ακίνητο. Και σ' αυτήν, όμως, την περίπτωση το Δικαστήριο δε θα διατάξει την έξωση του ενοικιαστή, αν εντός δύο μηνών από την ημέρα που του επιδίδεται η αίτηση για ανάκτηση της κατοχής, ο ενοικιαστής επιδιορθώσει πλήρως τις ζημιές.
- **(δ)** Ορισμένες φορές υπάρχει ρητή υποχρέωση του ενοικιαστή να μην υπενοικιάσει το υποστατικό. Αν ο ενοικιαστής παραβεί αυτή τη ρητή υποχρέωσή του, το Δικαστήριο είναι δυνατό να εκδώσει διάταγμα εξώσεως, αλλά μόνο αν θεωρήσει ότι αυτή η έκδοση του διατάγματος είναι λογική.
- **(ε)** Ακόμη και όταν υπάρχει άδεια για υπενοικίαση ή για αποχωρισμό της κατοχής ή για πρόσληψη ενοίκων και πάλι το Δικαστήριο είναι δυνατό να εκδώσει διάταγμα εξώσεως εναντίον του ενοικιαστή. Αυτό θα γίνει μόνο αν ο ενοικιαστής πραγματοποιεί τέτοιο κέρδος, είτε εμμέσως, είτε αμέσως, που είναι δυσανάλογο προς το ενοίκιο που καταβάλλεται στον ιδιοκτήτη. Σε τέτοια περίπτωση, όμως, και πάλι το Δικαστήριο πρέπει προηγουμένως να θεωρήσει ότι είναι λογική η έκδοση του διατάγματος.
- **(στ)** Μια πολύ συνηθισμένη περίπτωση είναι όταν το ακίνητο απαιτείται λογικά από τον ιδιοκτήτη για ιδιοκατοίκηση ή για την κατοίκηση συζύγου, τέκνου ή εξαρτώμενου γονέα, ή του συζύγου του τελευταίου, ή, όταν ο ιδιοκτήτης είναι οικογενειακή εταιρεία, για ιδιοκατοίκηση μέλους της και το Δικαστήριο θεωρεί λογική την έκδοση διατάγματος εξώσεως. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η διάταξη σχετικά με την εταιρεία τέθηκε εκ των υστέρων, γιατί είχε μεσολαβήσει σχετική απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου, η οποία ανέτρεψε απόφαση του Πρωτόδικου Δικαστηρίου με την οποία το Πρωτόδικο Δικαστήριο είχε αποφασίσει ότι θα μπορούσε να διαρρήξει το εταιρικό πέπλο και να δει ποιοι είναι οι μέτοχοι της εταιρείας.

Το διάταγμα, όμως, σύμφωνα με αυτή την περίπτωση δε θα εκδοθεί αν το Δικαστήριο πεισθεί ότι με την έκδοσή του θα προκληθεί μεγαλύτερη ταλαιπωρία παρά με την άρνησή του. Για το σκοπό αυτό, το Δικαστήριο θα λάβει

υπόψη όλες τις περιστάσεις της υπόθεσης. Τέτοιες περιστάσεις είναι το αν ο ενοικιαστής είναι εκτοπισθείς ή παθών, αν υπάρχει άλλο διαθέσιμο υποστατικό ανάλογο και με λογικό ενοίκιο για στέγαση του ενοικιαστή και αν ο ιδιοκτήτης αγόρασε το υποστατικό μετά την ημερομηνία που τέθηκε σε ισχύ ο νόμος περί Ενοικιοστασίου, ώστε να μπορεί να αποκτήσει κατοχή.

- **(ζ)** Διάταγμα εκδίδεται **αν ειδικά το κατάστημα** απαιτείται λογικά για κατοχή από τον ιδιοκτήτη, τη σύζυγο ή τα τέκνα του και εφόσον οποιοσδήποτε από αυτούς δεν μπόρεσε να εξασφαλίσει άλλη ανάλογη και με λογικό ενοίκιο στέγη για την επιχείρησή του και το Δικαστήριο θεωρεί λογική την έκδοση αυτού του διατάγματος.

Με τον ίδιο τρόπο, όπως και στην πιο πάνω υπό **(στ)** περίπτωση, το διάταγμα δε θα εκδοθεί από το Δικαστήριο, αν το Δικαστήριο πεισθεί ότι, λαμβανομένων υπόψη όλων των περιστάσεων της υποθέσεως, θα επροξενείτο μεγαλύτερη ταλαιπωρία με την έκδοση του διατάγματος, παρά με την άρνησή του.

- **(η)** Σε περίπτωση κατά την οποία απαιτείται λογικά από τον ιδιοκτήτη:
 - **(αα)** για την κατεδάφισή του, όταν αυτή δε συνιστά κατάχρηση δικαιώματος,
 - **(ββ)** για την κατεδάφιση και επανοικοδόμηση νέου ακινήτου,
 - **(γγ)** για ουσιωδώς σημαντικές αλλαγές που συνεπάγονται την ουσιαστική και σημαντική μετατροπή του για σκοπούς αξιοποίησής του, ή
 - **(δδ)** για την εκτέλεση έργων σε διατηρητέα οικοδομή. Σε τέτοια περίπτωση το Δικαστήριο πρέπει να πεισθεί ότι ο ιδιοκτήτης εξασφάλισε την αναγκαία άδεια και ότι δεν μπορεί λογικά να προβεί στις πιο πάνω εργασίες, αν δεν ανακτήσει την κατοχή του ακινήτου. Σε τέτοια περίπτωση, ο ιδιοκτήτης οφείλει, επίσης, να παράσχει γραπτή προειδοποίηση στον ενοικιαστή να εκκενώσει το ακίνητο. Η προειδοποίηση αυτή δεν πρέπει να είναι βραχύτερη των 4 μηνών.
- **(θ)** Το Δικαστήριο εκδίδει, επίσης, διάταγμα αν η κατοχή του υποστατικού απαιτείται για εκτέλεση σχεδίου αναπτύξεως ή περαιτέρω αναπτύξεως δυνάμει οποιουδήποτε εκάστοτε εν ισχύ περί Πολεοδομίας νόμου. Στην ανάπτυξη αυτή περιλαμβάνεται και η εκτέλεση έργων σε διατηρητέα οικοδομή. Η παρούσα διάταξη παρουσιάζεται να είναι απόλυτα όμοια με την πιο πάνω υπό **(η)(δδ)**. Όμως, υπάρχει μια διαφορά. Στην περίπτωση **(η)(δδ)** πρέπει το ακίνητο να απαιτείται λογικά **από τον ιδιοκτήτη**, ενώ στην παρούσα περίπτωση η πρόνοια αναφέρει αρκεί να απαιτείται για το σχέδιο ανάπτυξης. Δε χρειάζεται να απαιτείται από τον ιδιοκτήτη και το Δικαστήριο **δε θα εξετάσει αν η απαίτηση είναι λογική ή όχι**. Αρκεί το γεγονός ότι απαιτείται προς εκτέλεση σχεδίου ανάπτυξης.
- **(ι)** Όταν το υποστατικό υπέστη αναγκαστική απαλλοτρίωση δυνάμει οποιουδήποτε νόμου που εξουσιοδοτεί την αναγκαστική απαλλοτρίωση ιδιοκτησίας. Ούτε και εδώ ο νόμος απαιτεί η απαίτηση να προβάλλεται από τον ιδιοκτήτη.
- **(ια)** Όταν το υποστατικό απαιτείται λογικά για εκτέλεση των νόμιμων καθηκόντων ή εξουσιών τοπικής αρχής ή για οποιοδήποτε σκοπό που, κατά τη γνώμη του Δικαστηρίου, είναι προς το δημόσιο συμφέρον.
- **(ιβ)** Όταν ο ίδιος ο ενοικιαστής δώσει γραπτή ειδοποίηση ότι προτίθεται να εγκαταλείψει το ακίνητο και, συνεπεία αυτής της ειδοποίησης, ο ιδιοκτήτης συνήψε σύμβαση πωλήσεως ή ενοικιάσεως του ακινήτου, ή έλαβε οποιαδήποτε άλλα μέτρα, ως αποτέλεσμα των οποίων ο ιδιοκτήτης, αν δεν απαιτήσει την κατοχή του ακινήτου, θα υποστεί σοβαρή ζημιά.
- **(ιγ)** Όταν δυνάμει νόμου ή κανονισμών παραχωρείται ενοικίαση κατοικίας που ανήκει στην Κυβέρνηση, η ενοικίαση έγινε για εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού, ο οποίος συναρτάται με την ιδιότητα του ενοικιαστή ως υπαλλήλου ή αξιωματούχου της Κυβέρνησης ή ως προσώπου που ικανοποιούσε κατ' εκείνο το χρόνο συγκεκριμένο κριτήριο του νόμου ή των κανονισμών και ο ενοικιαστής παύει για οποιονδήποτε λόγο να έχει την εν λόγω ιδιότητα ή να ικανοποιεί το εν λόγω κριτήριο μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Ενοικιοστασίου Τροποποιητικού Νόμου του 2002.

- Αναφέρθηκε πιο πάνω ότι σε ορισμένες περιοχές χρειάζεται ο ιδιοκτήτης να δώσει στον ενοικιαστή γραπτή προειδοποίηση. Σε όσες περιπτώσεις δεν αναφέρεται ειδικά κάτι τέτοιο, θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να του επιδώσει **γραπτή** προειδοποίηση τουλάχιστον **ενός μηνός**.
- Το Δικαστήριο όταν εκδίδει διάταγμα εξώσεως, εκτός από την περίπτωση υπό **(γ)** πιο πάνω, μπορεί να διατάξει αναστολή της εκτέλεσης του διατάγματος για περίοδο μέχρι ενός έτους, εκτός αν τα μέρη συμφωνήσουν σε οποιαδήποτε άλλη χρονική περίοδο αναστολής. Η αναστολή χορηγείται υπό την επιφύλαξη οποιωνδήποτε όρων το Δικαστήριο θεωρήσει κατάλληλο, αλλά οπωσδήποτε υπό τον όρο ότι ο ενοικιαστής θα πληρώσει οποιοδήποτε ποσό, το οποίο οφείλει, ή δυνατό να καταστεί οφειλόμενο (**άρθρο 11(5)**).

ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ

- ▶ Όταν εκδίδεται διάταγμα εξώσεως σύμφωνα με τις **παραγράφους (ζ) και (η)** πιο πάνω, το Δικαστήριο έχει τη διακριτική ευχέρεια να διατάξει τον αιτητή να πληρώσει στον ενοικιαστή αποζημίωση. Η αποζημίωση αυτή δε θα υπερβαίνει το τρέχον ενοίκιο 18 μηνών, αν το διάταγμα αφορά κατάσταση (**άρθρο 12**).
- ▶ Περαιτέρω προς την πιο πάνω αποζημίωση, το Δικαστήριο είναι δυνατό να διατάξει να καταβληθεί και αποζημίωση λόγω απώλειας εμπορικής εύνοιας από τον ενοικιαστή (**άρθρο 13**). Προϋπόθεση γι' αυτό είναι ότι:
 - **(α)** το υποστατικό πρέπει να είναι κατάσταση,
 - **(β)** ο ενοικιαστής ασκεί στο κατάστημα αυτό επιτήδευμα ή εργασία,
 - **(γ)** από το επιτήδευμα ή την εργασία δημιουργήθη στο κατάστημα εμπορική εύνοια (αέρας),
 - **(δ)** ο ενοικιαστής λόγω της πιο πάνω άσκησης του επιτηδεύματος και της εκδόσεως του διατάγματος εξώσεως, θα απολέσουν ολικώς ή μερικώς την εμπορική εύνοια,
 - **(ε)** το διάταγμα εξώσεως εκδίδεται για τους λόγους **(ζ)** και **(η)**,
 - **(στ)** το Δικαστήριο δε θεωρεί επαρκή την αποζημίωση του **άρθρου 12**, δηλαδή την αποζημίωση των 18 μηνών,
 - **(ζ)** η αποζημίωση δε θα υπερβαίνει την απώλεια του αέρα,
 - **(η)** το Δικαστήριο θα λάβει υπόψη όλες τις συνθήκες του ενοικιαστή,
 - **(θ)** το Δικαστήριο θα λάβει υπόψη την πιθανότητα αύξησης της ενοικιαστικής αξίας του ακινήτου λόγω της εύνοιας.
- ▶ Το Δικαστήριο, εκδίδοντας την απόφασή του, θα διατάξει ότι το διάταγμα δεν είναι εκτελεστό, παρά μόνο εφόσον πληρωθεί προηγουμένως το ποσό της αποζημίωσης (**άρθρο 13**).

ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΝΕΑΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΣ ΣΤΟΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ

- ▶ Σύμφωνα με το **άρθρο 14**, όταν ένας ενοικιαστής απολέσει την κατοχή ενός υποστατικού μετά από έκδοση διατάγματος εξώσεως, είναι δυνατό να δικαιούται να λάβει από τον ιδιοκτήτη νέα ενοικίαση. Αυτό συμβαίνει ειδικά όταν η έξωση του ενοικιαστή επετεύχθη επί τη βάση της περιπτώσεως **(η)** του νόμου, δηλαδή για κατεδάφιση και επανοικοδόμηση ή για ουσιαδώς σημαντικές αλλαγές, ή για εκτέλεση έργων σε διατηρητέα οικοδομή.

- ▶ Για να δικαιούται να λάβει νέα ενοικίαση θα πρέπει το επιτήδευμα ή η εργασία του να συνεδέθη κατά τα τελευταία πέντε έτη με το κατάστημα. Εκείνο που παρατηρείται είναι ότι θα πρέπει να πρόκειται περί εξώσεως από κατάστημα και όχι από οικία και ο ενοικιαστής να ασκούσε το επάγγελμά του αυτό για τα τελευταία πέντε χρόνια. Η σύνδεση του επαγγέλματος του ενοικιαστή με το κατάστημα θα πρέπει να είναι τέτοια ώστε αυτός να υποστεί ζημιά αν μεταφέρει και συνεχίσει το επιτήδευμα ή εργασία του σε άλλο κατάστημα. Νοείται ότι το νέο κτήριο θα πρέπει να περιλαμβάνει κατάστημα.
- ▶ Για να δικαιούται ο ενοικιαστής να λάβει τη νέα ενοικίαση θα πρέπει να υποβάλει σχετική απαίτηση στον ιδιοκτήτη με επίδοση σ' αυτόν σχετικής ειδοποιήσεως εντός τριών μηνών από της εκδόσεως της αποφάσεως ή του διατάγματος. Η απαίτηση αυτή θα μιλά για παραχώρηση νέας ενοικίας με προσφορά νέου ενοικίου. Το περίεργο είναι ότι ο ενοικιαστής, μετά τον τερματισμό ή τη λήξη της νέας ενοικίας, καθίσταται νέος ενοικιαστής. Το ενοίκιο, αν δεν υπάρξει συμφωνία, καθορίζεται ανά διετία από το Δικαστήριο, χωρίς, όμως, να περιορίζεται από οποιοδήποτε όριο. Η ρύθμιση αυτή είναι παράξενη γιατί ο νέος ενοικιαστής καθίσταται θέσμιος, παρά το γεγονός ότι το κτήριο είναι εντελώς νεόδμητο. Ταυτόχρονα, είναι παράξενο για το λόγο ότι δεν υπάρχει όριο στην αύξηση του ενοικίου, παρά μόνο ότι αυτό αθροίζεται από το Δικαστήριο.
- ▶ Ίσως θα πρέπει η ρύθμιση αυτή να υπάρχει για όλα τα ενοικιοστασιακά υποστατικά, διότι με αυτό τον τρόπο δεν υπάρχει ο περιορισμός του ανωτάτου ορίου αύξησης και έτσι, παρέχει περισσότερο κίνητρο στους επενδυτές να προχωρήσουν με τις επενδύσεις σε ακίνητα. Ταυτόχρονα, υπάρχει η ασφαλιστική δικλείδα ότι το ενοίκιο θα καθορισθεί από το Δικαστή.
- ▶ Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αρνηθεί να παραχωρήσει νέα ενοικίαση ή δεν γνωστοποιήσει εντός δύο μηνών από της επιδόσεως της ειδοποιήσεως την επιθυμία του να το πράξει, ο ενοικιαστής μπορεί να αποταθεί στο Δικαστήριο για παραχώρηση νέας ενοικίας.
- ▶ Το δίκαιο ενοίκιο και σ' αυτή την περίπτωση καθορίζεται όπως στο **άρθρο 8(5)**, δηλαδή λαμβάνεται υπόψη το αγοραίο ενοίκιο και ο μέσος όρος των ενοικίων στην μικρή περιοχή, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η σπανιότητα παρόμοιων ακινήτων και, περαιτέρω, λαμβάνεται υπόψη η ηλικία, ο χαρακτήρας, το μέγεθος, η τοποθεσία, η κατάσταση του ακινήτου, καθώς και οι παρεχόμενες σ' αυτό διευκολύνσεις (**άρθρο 14**).
- ▶ Το Δικαστήριο, αν κρίνει ότι η παραχώρηση νέας ενοικίας είναι υπό όλες τις περιστάσεις λογική, μπορεί να διατάξει να παραχωρηθεί νέα ενοικίαση επί πληρωμή δίκαιου ενοικίου και για την περίοδο και υπό τους όρους που θα κρίνει το Δικαστήριο κατάλληλους, εκτός αν τα μέρη συμφωνήσουν διαφορετικά. Σε τέτοια περίπτωση τίθεται όρος ότι ο ενοικιαστής θα πρέπει, να επιστρέψει πάραυτα την αποζημίωση που του καταβλήθηκε δυνάμει των **άρθρων 12 και 13**, δηλαδή την αποζημίωση που αποτελείται από ενοίκια το πολύ 18 μηνών και την αποζημίωση για την εμπορική εύνοια.
- ▶ Η ειδοποίηση για απαίτηση νέας ενοικίας, δε χρειάζεται να επιδοθεί αν ο ενοικιαστής απαιτήσει την παραχώρηση νέας ενοικίας με ανταπαίτηση την αίτηση για ανάκτηση κατοχής, νοουμένου πάντοτε ότι εφαρμόζονται οι προηγούμενες διατάξεις.

ΑΝΑΛΗΨΗ ΚΑΤΟΧΗΣ ΜΕ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΚΑΤΟΠΙΝ ΨΕΥΔΩΝ ΠΑΡΑΣΤΑΣΕΩΝ

- ▶ Είναι δυνατόν ένας ιδιοκτήτης να λάβει απόφαση ή διάταγμα για κατοχή ή έξωση δυνάμει του παρόντος νόμου με ψευδείς παραστάσεις ή με απόκρυψη ουσιαστικών γεγονότων. Σε τέτοια περίπτωση, το Δικαστήριο μπορεί να διατάξει τον ιδιοκτήτη να καταβάλει στον προηγούμενο ενοικιαστή επαρκή αποζημίωση για ζημιά ή απώλεια την οποία αυτός υπέστη (**άρθρο 15**).
- ▶ Πρέπει να τονισθεί ότι το Δικαστήριο με οποιοδήποτε διάταγμα είναι δυνατό να επιβάλει όρους προς οποιονδήποτε διάδικο, περιλαμβανομένης της πληρωμής οποιουδήποτε ποσού, προκειμένου να δώσει νομική ισχύ στους σκοπούς του παρόντος νόμου.

ΟΡΟΙ ΘΕΣΜΙΑΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ

- ▶ Ένα θέμα που πρέπει να προσεχθεί είναι αυτό του **άρθρου 27** του νόμου, το οποίο αναφέρεται στην περίπτωση που ο συμβατικός ενοικιαστής έχει γίνει πια θέσμιος ενοικιαστής. Αν τα μέρη είχαν μεταξύ τους ενοικιαστήριο συμβόλαιο, του οποίου η ισχύς έχει λήξει, οι όροι του συμβολαίου αυτού εξακολουθούν να ισχύουν, εφόσον είναι σύμφωνοι προς τις διατάξεις του νόμου.
- ▶ Ο ενοικιαστής δικαιούται, παρά ταύτα, να παραιτηθεί της κατοχής, αλλά μόνο μετά από επίδοση σχετικής ειδοποίησης, όπως απαιτείτο προηγουμένως δυνάμει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου. Εν πάση περιπτώσει, η ειδοποίηση αυτή, αν δεν υπήρχε προηγουμένως σχετική πρόνοια στο ενοικιαστήριο συμβόλαιο, θα πρέπει να είναι γραπτή και να δοθεί τουλάχιστον ένα μήνα προηγουμένως.
- ▶ Αν δεν υπάρχει ενοικιαστήριο συμβόλαιο, ή αν το συμβόλαιο δεν αναφέρει το αντίθετο, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να επιδιορθώσει ελαττώματα του υποστατικού που δεν είναι εμφανή, το υδατοστεγές της οροφής, την ηλεκτρική, υδραυλική και αποχετευτική εγκατάσταση και από τις φυσικές φθορές όσες δημιουργούν κίνδυνο για τη ζωή του ενοίκου ή περιόικου.
- ▶ Από την άλλη πλευρά, ο ενοικιαστής υποχρεούται να προστατεύει το ακίνητο από ζημιές που μπορεί να προκληθούν από τον ίδιο, τους ενοίκους ή αντιπροσώπους ή προσκεκλημένους του και υποχρεούται να τις επιδιορθώνει χωρίς καθυστέρηση. Ταυτόχρονα, ο ενοικιαστής υποχρεούται να επιτρέπει στον ιδιοκτήτη να επιθεωρεί το ενοικιαζόμενο ακίνητο σε λογικά χρονικά διαστήματα και ύστερα από προειδοποίηση.
- ▶ Ο ενοικιαστής μπορεί να ειδοποιήσει τον ιδιοκτήτη για τις αναγκαίες επιδιορθώσεις ή για την αναγκαία συντήρηση και ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να προβεί σε αυτές χωρίς καθυστέρηση.
- ▶ Ο ενοικιαστής υποχρεούται να πληρώνει το ποσό των κοινοχρήστων που αναλογεί στο ακίνητο, περιλαμβανομένων μικροεξόδων συντήρησης κοινόχρηστων χώρων και κοινόχρηστων εγκαταστάσεων. Δεν υποχρεούται, όμως, να πληρώσει σοβαρά έξοδα συντήρησης, τροποποίησης, ή αντικατάστασής τους.
- ▶ Το ίδιο άρθρο προνοεί ότι ο ενοικιαστής υποχρεούται να δέχεται από τον ιδιοκτήτη τη διενέργεια λογικών επιδιορθώσεων, ανακαινίσεων και μετατροπών για τη συντήρηση ή τη βελτίωση του ακινήτου.
- ▶ Ορισμένες φορές είναι δυνατόν ο ενοικιαστής να έχει υπενοικιάσει το υποστατικό. Σε τέτοια περίπτωση, αν εκδοθεί διάταγμα ή απόφαση για ανάκτηση κατοχής, το διάταγμα αυτό δεν εφαρμόζεται εναντίον του υπενοικιαστή. Είναι, όμως, δυνατό να εφαρμοσθεί και εναντίον του υπενοικιαστή το ίδιο διάταγμα ή απόφαση, αν το Δικαστήριο πεισθεί ότι ο ενοικιαστής

εμποδιζόταν από τους όρους της ενοικίασης να προβεί σε υπενοικίαση ή ότι ο υπενοικιαστής χρησιμοποίησε το υποστατικό για παράνομους ή ανήθικους σκοπούς. Κάθε απόφαση ή διάταγμα για κατοχή θα πρέπει να εφαρμόζεται εναντίον οποιουδήποτε ενοικιαστή.

- Αν ο υπενοικιαστής παραμείνει κάτοχος στο υποστατικό επειδή δεν εφαρμόζεται εναντίον του το διάταγμα, ο ιδιοκτήτης μπορεί να του επιδώσει ειδοποίηση περί της απόφασης ή του διατάγματος, οπότε παύει να είναι υπενοικιαστής και καθίσταται θέσμιος ενοικιαστής για τη συγκεκριμένη κατοικία ή κατάσταση που περιλαμβάνεται στην υπενοικίασή του.

ΔΡ. ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΠΟΙΗΤΗΣ