



George Z. Georgiou
& Associates LLC

Lawyers, Arbitrators & Legal Consultants

ΘΕΣΜΙΟΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ

Ο Περί Ενοικιοστασίου Νόμος, Ν. 23/83, είναι ο νόμος ο οποίος παρέχει προστασία στους θέσμιους ενοικιαστές της Κύπρου καθώς αποτελεί ρυθμιστικό παράγοντα της σχέσης τους με τους ιδιοκτήτες. Παρόλα αυτά δεν εμπίπτουν όλες οι σχέσεις ενοικιαστών-ιδιοκτητών κάτω από το πλαίσιο της νομοθεσίας αυτής.

Για να δικαιούται κάποιος ενοικιαστής να προσφύγει στις πρόνοιες της εν λόγω νομοθεσίας θα πρέπει να ικανοποιούνται κάποιες βασικές προϋποθέσεις οι οποίες προσδίδουν στον ενοικιαστή τον χαρακτήρα της θέσμιας ενοικίασης.

Συγκεκριμένα, το Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, Ν.23/83 καθορίζει τον «θέσμιο ενοικιαστή» ως τον ενοικιαστή ακινήτου ο οποίος κατά την λήξη ή τον τερματισμό της πρώτης ενοικιάσεως εξακολουθεί να κατέχει το ακίνητο με τα ίδια δικαιώματα και υποχρεώσεις, όπως αυτά/ές απορρέουν από το ενοικιαστήριο έγγραφο. Περαιτέρω, σύμφωνα με το ίδιο Άρθρο του Νόμου, ως «Ακίνητο» καθορίζεται το κτίριο (κατοικία ή κατάστημα) που βρίσκεται μέσα στα όρια ελεγχόμενης περιοχής και συμπληρώθηκε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 1999. Τέλος, τα όρια της ελεγχόμενης περιοχής καθορίζονται με βάση τα εκάστοτε Διατάγματα του Υπουργικού Συμβουλίου τα οποία δημοσιεύονται στην επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Σύμφωνα λοιπόν με τα πιο πάνω, είναι σημαντικό να γνωρίζει κανείς ότι η ενοικίαση στην Κύπρο με βάση τη σχετική Νομοθεσία, μπορεί να επιφέρει πέραν των συμβατικών υποχρεώσεων μεταξύ των μερών και την εκ του νόμου καθοριζόμενη προστασία στους ενοικιαστές, λόγω της μετατροπής της σε θέσμια ενοικίαση.

Στην υπόθεση **Lambrianides v. Mavrides (1958) 2 C.L.R. 49**, λέχθηκε ότι η παραδοχή του καθεστώτος θέσμιας ενοικίασης από τα μέρη δεν είναι αρκετή για να μετατρέψει την σχέση ενοικιαστή – ιδιοκτήτη ως τέτοια. Οι προϋποθέσεις της θέσμιας ενοικίασης όπως τις έχουμε αναφέρει ανωτέρω, θα πρέπει πάντοτε να αποδεικνύονται ενώπιον του Δικαστηρίου, το οποίο

θα κρίνει κατά πόσον έχει καθ' ύλην αρμοδιότητα. Μάλιστα, το Δικαστήριο έχει την ευχέρεια να εγείρει αυτεπάγγελα το θέμα δικαιοδοσίας του (ex proprio motu) (*Παναγιώτου ν. Χ' Κυριάκου* (1991) 1 Α.Α.Δ. 362 και *Γεωργίου ω. Γεωργίου* (2001) 1(Γ) Α.Α.Δ. 1592) και το κατά πόσον η σχέση ενοικιαστή – ιδιοκτήτη έχει καταστεί θέσμια.

Ως αποτέλεσμα αυτής της προστασίας έχει εκδοθεί στις 26 Μαρτίου του 2015, η ΚΔΠ 123/2015, η οποία καθορίζει ότι, στις θέσμιες ενοικιάσεις το ανώτατο όριο αυξήσεως ενοικίων για την διετία που αρχίζει από τις 22 Απριλίου 2015 μέχρι και τις 21 Απριλίου 2017, θα είναι μηδέν τοις εκατό.

Γιώργος Ιωάννου

Επικεφαλής Τμήματος Ακίνητης Ιδιοκτησίας και Κατασκευαστικού Δικαίου

Γιώργος Ζ. Γεωργίου & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε

Παρασκευάς Ροδοσθένους

Δευτεροετής φοιτητής Πανεπιστημίου Κύπρου

Τμήμα Νομικής Σχολής