



Νέα Δικαστική Απόφαση του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων που αφορά οφειλόμενα ενοίκια

Ιούλιος 2018

Στις 31/05/2018 εκδόθηκε από το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας η πιο κάτω απόφαση αναφορικά με οφειλόμενα ενοίκια από θέσμιο ενοικιαστή.

Η σύμβαση ενοικίασης προέβλεπε ότι η συνολική διάρκεια της ενοικίασης ήταν από την 01/02/2008 μέχρι την 30/09/2018. Το καταβαλλόμενο συμφωνηθέν ενοίκιο θα ήταν €745.160 για ολόκληρη την περίοδο ενοικίασης, και το ποσό αυτό θα πληρωνέτο περιοδικώς ως εξής:

- (α) για τον 1ο χρόνο ενοικίασης (δηλαδή από 01/02/2008 μέχρι 31/01/2009) €4.050 μηνιαίως,
- (β) για τον 2ο χρόνο (δηλαδή από 01/02/2009 μέχρι 30/01/2010) €4.300 μηνιαίως,
- (γ) για τον 3ο και 4ο χρόνο (δηλαδή από 01/02/2010 μέχρι 31/01/2012) €4.300 μηνιαίως,
- (δ) για τον 5ο και 6ο χρόνο (δηλαδή από 01/02/2012 μέχρι 31/01/2014) €5.585 μηνιαίως,
- (ε) για τον 7ο και 8ο χρόνο (δηλαδή από 01/02/2014 μέχρι 31/01/2016) €6.370 μηνιαίως,
- (στ) για τον 9ο και 10ο χρόνο της ενοικίασης (δηλαδή από 01/02/2016 μέχρι 31/01/2018) €7.260 μηνιαίως και
- (ζ) για την περίοδο από 01/02/2018 μέχρι 30/09/2018 €8.275 μηνιαίως.

Το Δικαστήριο έκρινε ότι στις 28/01/2014, μέσω επιστολής τερματισμού, ο Ιδιοκτήτης τερμάτισε την σύμβαση ενοικίασης και ως εκ τούτου η ενοικίαση (εφόσον πληρούσε τις υπόλοιπες προϋποθέσεις του Περὶ Ενοικιοστασίου Νόμου, Ν. 23/83) κατέστη θέσμια.

Στην απόφαση του το Δικαστήριο, ανέφερε ότι βάσει της υφιστάμενης νομολογίας οι συμβατικές αυξήσεις δεν ισχύουν στην θέσμια ενοικίαση. Παρόλα αυτά στην προκειμένη περίπτωση το Δικαστήριο ερμηνεύοντας τους όρους της τερματισθείσας σύμβασης κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, το ενοικιαστήριο έγγραφο δεν προνοούσε αύξηση του ενοικίου εντός της πρώτης περιόδου ενοικίασης¹, το οποίο θα καταβαλλόταν με περιοδικές πληρωμές επί μηνιαίας βάσεως. Το ποσό των περιοδικών πληρωμών διαφοροποιείτο κατά διαστήματα, όμως σύμφωνα με την κρίση του Δικαστηρίου τούτο δεν αποτελούσε συμβατική αύξηση ενοικίου, η οποία δεν θα ίσχυε κατά την θέσμια ενοικίαση.

Ενόψει των πιο πάνω ευρημάτων του, το Δικαστήριο κατέληξε ότι τα ποσά τα οποία οφείλονταν από τους θέσμιους ενοικιαστές ήταν εκείνα τα οποία καθορίζονταν από την σύμβαση ενοικίασης μέχρι την παράδοση της κατοχής.

Γιώργος Ιωάννου
Δικηγόρος
Επικεφαλής Τμήματος Ακίνητης Ιδιοκτησίας και Κατασκευαστικού Δικαίου

Άλεξ Θέμης
Δικηγόρος

¹ Όπου η πρώτη περίοδος ενοικίασης θεωρείται η 01/02/2008 μέχρι την 30/09/2018



Για περισσότερες πληροφορίες:

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

Ήρας 1, 1060 Λευκωσία, Κύπρος

Τηλ. +357 22763340 **Φαξ** +357 22763343

Ιστ. www.gzg.com.cy **Ηλ.Ταχ.** admin@gzg.com.cy

Παρακαλώ σημειώστε ότι το ανωτέρω δεν αποτελεί νομική γνώμатеυση.