

**Ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος του 1995 εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.**

Αριθμός 102(Ι) του 1995

**ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟΥ ΝΟΜΟΥΣ**

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

Συνοπτικός

τίτλος.

23 του 1983  
51 του 1983  
39 του 1984  
79 του 1986  
94 του 1986  
135 του 1988  
51 του 1989  
138 του 1991  
67(Ι) του 1992  
2(Ι) του 1993.

Τροποποίηση  
του άρθρου 2  
του βασικού  
νόμου.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος του 1995 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Ενοικιοστασίου Νόμους του 1983 έως 1993 (που στο εξής θα αναφέρονται ως “ο βασικός νόμος”) και ο βασικός νόμος και ο παρών Νόμος θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Ενοικιοστασίου Νόμοι του 1983 έως 1995.

2. Το άρθρο 2 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την αντικατάσταση των ορισμών των όρων “ακίνητο”, και “κατοικία” με τους ακόλουθους αντίστοιχους νέους ορισμούς:

“ακίνητο” σημαίνει κτίριο υπό ή προς ενοικίαση για κατοικία ή κατάσταση που βρίσκεται μέσα στα όρια ελεγχόμενης περιοχής και συμπληρώθηκε μέχρι την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικού) Νόμου του 1995.”

“κατοικία” σημαίνει οικοδομή ή κατασκευή ή μέρος της που ενοικιάζεται ως κατοικία προσώπου ή για τη στέγαση σωματείων, ιδρυμάτων και μη επαγγελματικών οργανώσεων, έστω και αν μέρος αυτής χρησιμοποιείται για επαγγελματικούς σκοπούς.” και

(β) με την προσθήκη μετά τον ορισμό του όρου “ενοικίασις” της ακόλουθης επιφύλαξης :

“Νοείται ότι το δικαίωμα κατοχής και ο καθορισμός του ενοικίου ή ανταλλάγματος από την υπενοικίαση ή την άδεια χρήσεως μεταξύ του πρατηριούχου και της εταιρείας πετρελαιοειδών διέπονται από και ρυθμίζονται με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και, σε περίπτωση μετακίνησης του σταθμού σε άλλο ακίνητο, δεν επηρεάζονται τα δικαιώματα αυτά του πρατηριούχου, εφαρμοζομένων, σε τέτοια περίπτωση, των διατάξεων του άρθρου 14(1)(β) του παρόντος Νόμου, τηρουμένων των αναλογιών.” και

(γ) με την προσθήκη στον κατάλληλο χώρο του ακόλουθου νέου ορισμού:

“πρώτη ενοικίαση” σημαίνει την πρώτη ενοικίαση του ακινήτου από τον εκάστοτε ενοικιαστή και η διάρκειά της καθορίζεται από το ενοικιαστήριο έγγραφο ή την προφορική συμφωνία ή ελλείπει αυτών από τον τρόπο πληρωμής”.

3. Το άρθρο 3 του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη του ακόλουθου εδαφίου:

Τροποποίηση του άρθρου 3 του βασικού νόμου.

“(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.”

4. Το άρθρο 4 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

Τροποποίηση του άρθρου 4 του βασικού νόμου.

- (α) Με την προσθήκη στο εδάφιο (6) αυτού αμέσως μετά τη φράση “Επαρχιακόν Δικαστήν” (τέταρτη και πέμπτη γραμμή) της φράσης “και άμα τη συμπληρώσει της ανώτατης βαθμίδας της κλίμακας σε σχέση με Ανώτερο Επαρχιακό Δικαστή,” και
- (β) με την Αντικατάσταση στο εδάφιο (9) αυτού της λέξης “σύστασις” (τρίτη γραμμή) με τη λέξη “σύνθεση”.

5. Το άρθρο 6 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

Τροποποίηση του άρθρου 6 του βασικού νόμου.

- (α) Με την προσθήκη, μετά τη λέξη “διάταγμα” (οπουδήποτε συναντάται) των λέξεων “η απόφαση” και
- (β) με την προσθήκη στο τέλος του της ακόλουθης νέας παραγράφου:
- “(ε) σε περίπτωση κατά την οποία εκδόθηκε διάταγμα έξωσης βάσει του άρθρου 11(1), (στ), (ζ), (η) και ο ιδιοκτήτης μέσα σε εύλογο χρόνο από την παράδοση της κατοχής δεν υλοποίησε τους λόγους της έξωσης.”

6. Το άρθρο 7 του βασικού νόμου τροποποιείται με την αρίθμηση του υφιστάμενου μέρους ως εδαφίου (1) και με την προσθήκη των ακόλουθων νέων εδαφίων:

Τροποποίηση του άρθρου 7 του βασικού νόμου.

“(2) Το Δικαστήριο μπορεί σε οποιοδήποτε στάδιο κάθε διαδικασίας που διεξάγεται ενώπιόν του να επιφυλάξει προς εξέταση από το Ανώτατο Δικαστήριο οποιαδήποτε νομικά ζητήματα προκύπτουν κατά τη διαδικασία αυτή με τη μορφή υπομνήματος το οποίο—

- (α) Συντάσσεται από το Δικαστήριο και εκθέτει με συντομία τα γεγονότα ως προς τα οποία θα εφαρμοστεί ο Νόμος και το νομικό ζήτημα ή τα νομικά ζητήματα πάνω στα οποία θα εκδοθεί η απόφαση.
- (β) Αποστέλλεται από το Γραμματέα του Δικαστηρίου στον Πρωτοκόλλητή του Ανώτατου Δικαστηρίου.
- (γ) Κατατίθεται για συζήτηση με τον τρόπο με τον οποίο το Ανώτατο Δικαστήριο θα διατάξει.

(3) Το Ανώτατο Δικαστήριο εκδικάζει και εκδίδει απόφαση πάνω στο νομικό ζήτημα ή τα νομικά ζητήματα που εγείρονται όσον αφορά την ειδική αυτή υπόθεση και ακολούθως διαβιβάζει το ζήτημα στο Δικαστήριο μαζί με τη γνώμη του πάνω σ' αυτό, η οποία είναι δεσμευτική για το Δικαστήριο.”

Τροποποίηση  
του άρθρου 8  
του βασικού  
νόμου.

7. Το άρθρο 8 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την προσθήκη στο τέλος της παραγράφου (α) του εδαφίου (4) αυτού της ακόλουθης επιφύλαξης:

“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 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% ανά διετία, μέχρις ότου ανάλθει στο 90% του εκάστοτε μέσου όρου των ενοικίων της μικρής περιοχής.”

(β) Με την αντικατάσταση στην παράγραφο (β) αυτού της φράσης “καθοριζόμενο ποσοστό” με τη φράση “καθορισμένων ποσοστών”

(γ) με την αντικατάσταση του εδαφίου (5) αυτού με το ακόλουθο νέο εδάφιο:

“(5) Τηρουμένων των πιο πάνω εδαφίων, για τον καθορισμό του δίκαιου ενοικίου πρέπει να υπολογίζεται το αγοραίο ενοίκιο και ο μέσος όρος των ενοικίων στην ίδια μικρή περιοχή, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ή σπανιότητα παρόμοιων ακινήτων στην ίδια μικρή περιοχή, ενώ πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλες οι περιστάσεις (εκτός από τις προσωπικές), μεταξύ των οποίων η ηλικία, ο χαρακτήρας, το μέγεθος, η τοποθεσία, η κατάσταση του ακινήτου, καθώς και οι παρεχόμενες σ' αυτό διευκολύνσεις.”

Τροποποίηση  
του άρθρου 11  
του βασικού  
νόμου.

8. Το άρθρο 11 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την αντικατάσταση της δεύτερης επιφύλαξης της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) με την ακόλουθη νέα επιφύλαξη:

“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 διαρκούσης της μισθώσεως δεν καταβάλλει συστηματικά το νομίμως οφειλόμενο.”

(β) με την αντικατάσταση από την παράγραφο (στ) του εδαφίου (1) αυτού του πρώτου μέρους της που αρχίζει με τις λέξεις “εις περιπτώσιν” και λήγει με τις λέξεις “τοιούτου διατάγματος” με το ακόλουθο νέο μέρος:

“σε περίπτωση κατά την οποία το ακίνητο απαιτείται λογικά από τον ιδιοκτήτη για ιδιοκατοίκηση ή για την κατοίκηση του 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 τέτοιας απόφασης ή τέτοιου διατάγματος:”

- (γ) με την διαγραφή από την τρίτη υποπαραγράφο της παραγράφου (στ) του εδαφίου (1) αυτού της φράσης “τον ιδιοκτήτη ή” (έκτη και έβδομη γραμμή)·
- (δ) με την προσθήκη στο εδάφιο (2) αυτού, αμέσως μετά την αρίθμηση “(στ)” (δεύτερη γραμμή), της αρίθμησης “(ζ)”· και
- (ε) με την αναρίθμηση του εδαφίου (2) αυτού σε εδάφιο (4) και την προσθήκη των ακόλουθων νέων εδαφίων:

“(2) Σε όσες περιπτώσεις δεν απαιτείται από το άρθρο αυτό άλλη γραπτή προειδοποίηση για έξωση, ο ιδιοκτήτης οφείλει να επιδώσει στον ενοικιαστή γραπτή προειδοποίηση έναν τουλάχιστο μήνα προηγουμένως, χωρίς αυτό να επηρεάζει τις εκκρεμούσες ενώπιον του δικαστηρίου υποθέσεις από της δημόσιας του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος του 1995.

(3) Οι εκκρεμούσες ενώπιον του Δικαστηρίου ή άλλου πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου διαδικασίες εξώσεως, κατά την ημέρα δημοσίευσης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικού) Νόμου του 1995, εκδικάζονται βάσει του Νόμου αυτού με εξαίρεση των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου (2).”.

**9.** Το άρθρο 12 του βασικού νόμου αντικαθίσταται από το ακόλουθο νέο άρθρο:

“Αποζημίωση στον ενοικιαστή κατάστατος σε ορισμένες περιπτώσεις.

12. 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 κατάσταση.”.

Τροποποίηση του άρθρου 12 του βασικού νόμου.

**10.** Το άρθρο 13 του βασικού νόμου αντικαθίσταται από το ακόλουθο νέο άρθρο:

“Αποζημίωση στον ενοικιαστή σε περιπτώσεις εμπορικής εύνοιας.

13. Όταν λόγω της άσκησης στο κατάστημα από τον ενοικιαστή επιτηδεύματος ή εργασίας συνυπάρχει εμπορική εύνοια (αέρας) την οποία ο ενοικιαστής θα απωλέσει ολικώς ή μερικώς σε περίπτωση μετακίνησής του σε άλλο κατάστημα, το Δικαστήριο, κατά την έκδοση απόφασης ή διατάγματος δυνάμει οποιασδήποτε από τις παραγράφους (ζ) και (η) του εδαφίου (1) του άρθρου 11, μπορεί αν δε θεωρεί επαρκή την προβλεπόμενη από το άρθρο 12 αποζημίωση, να διατάξει την καταβολή επιπλέον

Τροποποίηση του άρθρου 13 του βασικού νόμου.

αποζημίωσης στον ενοικιαστή, που να μην υπερβαίνει την απώλεια της εμπορικής εύνοιας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις συνθήκες του ενοικιαστή, καθώς και την πιθανότητα αύξησης της ενοικιαστικής αξίας του ακινήτου λόγω της απώλειας της εμπορικής εύνοιας, ενώ δεν είναι εκτελεστό το διάταγμα ή η απόφαση, μέχρις ότου πληρωθεί το ανωτέρω ποσό της αποζημίωσης.”.

Τροποποίηση  
του άρθρου 14  
του βασικού  
νόμου.

**11.** Το άρθρο 14 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την αντικατάσταση στο τέλος του εδαφίου (2) της φράσης “του άρθρου 12” με τη φράση “των άρθρων 12 και 13”.
- (β) με την προσθήκη του ακόλουθου νέου εδαφίου:

“(4) Ο ενοικιαστής δικαιούται να απαιτήσει την παραχώρηση νέας ενοικίασης με ανταπαίτησή του που περιλαμβάνεται στην αίτηση για ανάκτηση της κατοχής, αφού εφαρμοστούν ανάλογα τα προηγούμενα εδάφια του άρθρου αυτού. Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται να σταλεί ειδοποίηση.”.

Τροποποίηση  
του άρθρου 27  
του βασικού  
νόμου.

**12.** Το άρθρο 27 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την αντικατάσταση της φράσης “του αρχικού ενοικιαστηρίου συμβολαίου” (τέταρτη γραμμή) με τη φράση “του τελευταίου ενοικιαστηρίου συμβολαίου, έστω και αν έχει λήξει η ισχύς του”.
- (β) με την αντικατάσταση της φράσης “του αρχικού ενοικιαστηρίου συμβολαίου.” (όγδοη και ένατη γραμμή) με τις φράσεις “του ενοικιαστηρίου συμβολαίου και σε περίπτωση που δεν απαιτείται τέτοια ειδοποίηση, μόνο κατόπιν γραπτής προειδοποίησης, έναν τουλάχιστο μήνα προηγουμένως:” και
- (γ) με την αρίθμηση του υφιστάμενου μέρους σε εδάφιο (1) και την προσθήκη των ακόλουθων νέων εδαφίων:

“(2) Αν δεν υπάρχει ενοικιαστήριο συμβόλαιο ή αν το συμβόλαιο δεν αναφέρει το αντίθετο, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να επιδιορθώσει ελαττώματα που δεν είναι εμφανή (latent defects), το υδατοστεγές της οροφής, την ηλεκτρική, υδραυλική και αποχευτική εγκατάσταση και από τις φυσικές φθορές όσες δημιουργούν κίνδυνον για τη ζωή του ενοίκου ή περιοίκου.

(3) Με την επιφύλαξη των διατάξεων των προηγούμενων εδαφίων του παρόντος άρθρου, ο ενοικιαστής υποχρεούται να προστατεύει το ακίνητο από ζημιές που μπορούν να προκληθούν από τον ίδιο, από τους ενοίκους, από αντιπροσώπους ή προσκεκλημένους του και υποχρεούται να τις επιδιορθώνει χωρίς καθυστέρηση.

Ο ενοικιαστής υποχρεούται να επιτρέπει στον ιδιοκτήτη να επιθεωρεί το ενοικιαζόμενο ακίνητο σε λογικά χρονικά διαστήματα και ύστερα από προειδοποίηση.

(4) Για την εφαρμογή των προηγούμενων εδαφίων του παρόντος άρθρου ο ενοικιαστής ακινήτου μπορεί να ειδοποιήσει τον ιδιοκτήτη για τις αναγκαίες επιδιορθώσεις ή για την αναγκαία

συντήρηση και ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να προβεί σ' αυτές χωρίς καθυστέρηση.

Το παρόν εδάφιο εφαρμόζεται κατ' αναλογίαν και σε περίπτωση παράλειψης εκπλήρωσης της υποχρέωσης του ενοικιαστή βάσει του προηγούμενου εδαφίου.

Παράλειψη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων για επιδιόρθωση ή συντήρηση δημιουργεί αγωγήμο δικαίωμα.

(5) Αν δεν υπάρχει αντίθετη συμφωνία, ο ενοικιαστής υποχρεούται να πληρώνει το ποσό των κοινοχρήστων που αναλογεί στο ακίνητο περιλαμβανομένων μικροεξόδων συντήρησης κοινόχρηστων χώρων και κοινόχρηστων εγκαταστάσεων και εξαιρουμένων σοβαρών εξόδων συντήρησης, τροποποίησης ή αντικατάστασής τους.

(6) Ο ενοικιαστής ακινήτου υποχρεούται να δέχεται τη διενέργεια από τον ιδιοκτήτη λογικών επιδιορθώσεων, ανακαινίσεων και μετατροπών για τη συντήρηση ή τη βελτίωση του ακινήτου.”.

**13.** Το άρθρο 29 του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη στο τέλος του του ακόλουθου νέου εδαφίου:

Τροποποίηση του άρθρου 29 του βασικού νόμου.

“(3) Το Δικαστήριο μπορεί, αν κρίνει ότι είναι αδύνατη η προσωπική επίδοση απόφασης ή διατάγματος, όπως προνοείται στους περί Πολιτικής Δικονομίας Διαδικαστικούς Κανονισμούς να διατάξει την επίδοση της απόφασης ή του διατάγματος με άλλο τρόπο.”.

**14.** Το εδάφιο (1) του άρθρου 30 τροποποιείται με την αντικατάσταση της φράσης “του άρθρου 8” (δεύτερη γραμμή) με τη φράση “του άρθρου 9”.

Τροποποίηση του άρθρου 30 του βασικού νόμου.

**15.** Η παράγραφος (στ) του εδαφίου (2) του άρθρου 31 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

Τροποποίηση του άρθρου 31 του βασικού νόμου.

(α) Με την αντικατάσταση των λέξεων και του αριθμού “του άρθρου 11” (πρώτη γραμμή) με τις λέξεις και τον αριθμό “των άρθρων 8 και 11” και

(β) με την αντικατάσταση της φράσης “της εγέρσεως της αγωγής” (τελευταία γραμμή) με τη φράση “της καταχώρησης της αίτησης”.

**16.** Τα άρθρα 34 και 35 του βασικού νόμου αναριθμούνται σε άρθρα 35 και 36, αντίστοιχα, και προστίθεται το ακόλουθο νέο άρθρο 34:

Αναρίθμηση υφιστάμενων άρθρων και προσθήκη νέου άρθρου.

“Δικαιοδοσία  
Δικαστηρίων  
Ελέγχου  
Ενοικιάσεων.

**34.** Τα Δικαστήρια Ελέγχου Ενοικιάσεων έχουν δικαιοδοσία να εξαναγκάζουν σε υπακοή σε κάθε απόφαση ή διάταγμα που εκδόθηκε από οποιοδήποτε δικαστήριο δυνάμει των σχετικών καταργηθέντων νόμων, μέχρι το 1975 και μετέπειτα, καθώς και για την εκτέλεση των αποφάσεων και των διαταγμάτων αυτών για την ανάκτηση της κατοχής ακινήτου ή την έξωση από αυτό, ύστερα από αίτηση είτε του προσώπου προς όφελος του οποίου εκδόθηκαν είτε του κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη του ακινήτου.”.