

## **ΑΛΛΑΓΗ ΠΟΣΟΥ ΣΥΜΦΩΝΗΜΕΝΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ**

**Μάρτιος 2020**

### **ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ**

**Αλ. Κληρίδης**

**Φοίβος Χρ. Κληρίδης & Συνεργάτες ΔΕΠΕ**

Σήμερα, 29/03/20, ψηφίστηκε από τη Βουλή, τροποποίηση του υφιστάμενου νόμου περί Ενοικιοστάσιου Νόμου, με σκοπό να μην μπορεί ιδιοκτήτης να βάλει σε εφαρμογή την διαδικασία έξωσης ενοικιαστή όταν αυτός οφείλει ενοίκια 3 μηνών. Όπως επεξηγήθηκε από τους αρμοδίους, αυτό δεν σημαίνει ότι αυτά τα ενοίκια θα χαρίζονται ή ότι δεν θα ζητηθούν σε μελλοντικό στάδιο.

Πλην της περίπτωσης που αποφασιστεί κάτι διαφορετικό από το Υπουργικό Συμβούλιο και η ίδια η Βουλή με ψήφιση την τροποποίηση του υφιστάμενου νόμου και επιπρόσθετα ψήφιση νέων ρυθμιστικών κανονισμών, τα πιο κάτω απεικονίζουν την νομική κατάσταση που επικρατεί μέχρι σήμερα και αφορά την αλλαγή του συμφωνημένου ποσού για το ενοίκιο ενός υποστατικού.

Όταν υπάρχει συμφωνία (γραπτή ή προφορική) και αυτή η συμφωνία είναι σε ισχύ, δηλαδή δεν έχει λήξη ούτε τερματιστεί από οποιοδήποτε από τα δυο μέρη της συμφωνίας, τότε ισχύει ακριβώς το τι έχει συμφωνηθεί στην συμφωνία και εφαρμογή έχουν οι όροι της συμφωνίας. Εντός αυτών μπορεί να έχει συμφωνηθεί αύξηση / μείωση του ενοικίου ή ακόμα και τρόπος αλλαγής οποιασδήποτε παραμέτρου της συμφωνίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις θα πρέπει να εφαρμόζονται οι όροι της συμφωνίας. Συνήθως με επιπλέον γραπτή συμφωνία που αφορά την αλλαγή την οποία υπογράφουν και τα δυο μέρη.

Στην περίπτωση που αυτή η συμφωνία έχει είτε λήξη ή τερματιστεί και ο ενοικιαστής παραμένει να έχει κατοχή του ακίνητου τότε και το ακίνητο είναι εντός της δικαιοδοσίας του ενοικιοστάσιου, μπορεί να εφαρμοστεί η διαδικασία εντός του συγκεκριμένου νόμου περί Ενοικιοστάσιου (Ν.23/83), άρθρο 8 – 11, στην οποία διαδικασία μπορεί να ζητηθεί από το Δικαστήριο μέσο αίτησης του ιδιοκτήτη ή του ενοικιαστή να προκαθοριστεί υπό τις συνθήκες πιο μπορεί να θεωρηθεί ως εύλογο ενοίκιο. Είναι σε αυτές τις περιπτώσεις

που εξετάζεται ως μια από τις παραμέτρους για τυχών αύξηση βάσει αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου η οποία τα τελευταία χρόνια είναι 0%.

Στις περιπτώσεις που δεν εμπίπτουν εντός της δικαιοδοσίας του ενοικιοστάσιου τότε η κατοχή χωρίς συμφωνία αυτόματα θεωρείται παράνομη και εκτός από τα κατάλοιπα δικαιωμάτων που έχουν αναγνωριστεί από την νομολογία στην Κύπρο, δεν υπάρχει οποιοδήποτε νομικό δικαίωμα στον ενοικιαστή. Μάλιστα τροποποίηση οποιοσδήποτε από τους όρους της σύμβασης σύμφωνα και πάλι με νομολογία του Ανώτατου Δικαστηρίου Κύπρου, δεν μπορεί να επέλθει μονομερώς. Χρειάζεται αποδεικτικό συμφωνίας μεταξύ των δυο μερών για την εν λόγω τροποποίηση, ειδικά όταν πρόκειται για κάτι τόσο σημαντικό όπως το ποσό του ενοικίου.

Στις περιπτώσεις που εμπίπτουν εντός της δικαιοδοσίας του ενοικιοστάσιου, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, τότε το Δικαστήριο μετά από αίτηση θα εξετάσει ότι

- 1) ο ενοικιαστής είναι θέσιμος,
- 2) το υποστατικό να είναι κατοικία ή κατάστημα,
- 3) να υπάρχει προκαθορισμένο ποσό ενοικίου,
- 4) ότι κατοχή ή αλλαγή ενοίκιο έχει επέλθει τουλάχιστο δυο έτη πριν την αίτηση,
- 5) να έχουν παρουσιαστεί μέσο ακρόασης συγκριτικά δεδομένα τα οποία θα επιτρέψουν του δικαστηρίου να προκαθορίσει το ορθό ενοίκιο. Σε τέτοιες περιπτώσεις ακόμα και το ίδιο το Δικαστήριο μπορεί να διατάξει να διεξαχθεί ανάλογη έρευνα για σκοπούς προκαθορισμού του σωστού ενοικίου.

Πριν την εξάσκηση του πιο πάνω δικαιώματος, ο εκάστοτε ενδιαφερόμενος αιτητής θα πρέπει να συμβουλευθεί τον δικηγόρο του ο οποίος θα μπορέσει να συντονίσει περαιτέρω εμπειρογνώμονες για να μπορεί να συλλεχθεί η μαρτυρία που χρειάζεται για τον σωστό υπολογισμό του εύλογου ενοικίου πριν την καταχώρηση.

Ο κίνδυνος είναι ότι το Δικαστήριο μπαίνει στην διαδικασία να εξετάσει πιο είναι το εύλογο ενοίκιο που θα πρέπει να δοθεί υπό τις συνθήκες λαμβάνοντας υπόψη διάφορες παραμέτρους (μέσος όρος ενοικίων περιοχής κτλ.). Αυτό σημαίνει ότι το ενοίκιο σε κάθε περίπτωση μπορεί να αυξηθεί ή να μειωθεί, ασχέτως της αρχικής απαίτησης του αιτητή. Αυτό σημαίνει ότι επιβάλλεται μια νομική γνωμάτευση η οποία θα απαντά επι των συγκεκριμένων θεμάτων της κάθε περίπτωσης, πριν προωθηθεί η οποιαδήποτε διαδικασία.

Το σημαντικό που πρέπει να ληφθεί είναι ότι το Δικαστήριο θα πρέπει να αποφασίσει λαμβάνοντας υπόψη δεδομένα τα οποία επηρεάζουν την ενοικιαστική αξία της περιοχής

του υπό συζήτηση υποστατικού. Με βάση λοιπόν τις αλλαγές που αναμένουμε στην οικονομική κατάσταση της Κύπρου, αυτό ενδεχομένως να επηρεάσει απόλυτα και τις αποφάσεις που αφορούν την μείωση ενοικίου.

