

ΠΕΡΙ
ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟΥ
ΝΟΜΟΣ
Ν.23/1983

ΛΟΥΗΣ ΠΑΡΛΑΣ
2^η ΕΚΔΟΣΗ 2022

ΠΕΡΙ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟΥ ΝΟΜΟΣ (Ν.23/1983)

Επιμέλεια Έκδοσης: Λούης Παρλάς Β.Α. (ΕCΟ)

Copyright © ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΛΟΥΗΣ ΠΑΡΛΑΣ ΑΤΔ

ISBN: 978-9925-558-15-5

Απαγορεύεται η αναπαραγωγή ή η αναμετάδοση του βιβλίου ή μέρους του με οποιοδήποτε μέσο ή σε οποιαδήποτε μορφή χωρίς την άδεια του εκδότη

ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΛΟΥΗΣ ΠΑΡΛΑΣ ΑΤΔ

Τηλ. 96 558456

ΠΕΡΙ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟΥ ΝΟΜΟΣ (Ν.23/1983)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	Περί Ενοικιοστασίου Νόμος (Ν.23/1983)	11
1.1	Άρθρο 2 - Ερμηνεία.....	11
1.1.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	11
1.1.1.1	Υπόθεση	11
1.1.1.2	Υπόθεση	12
1.1.1.3	Υπόθεση	12
1.1.1.4	Υπόθεση	13
1.1.1.5	Υπόθεση	15
1.1.1.6	Υπόθεση	15
1.1.1.7	Υπόθεση	17
1.1.1.8	Υπόθεση	18
1.1.1.9	Υπόθεση	18
1.1.1.10	Υπόθεση	18
1.2	Άρθρο 4 - Καθιδρυσις Δικαστηρίου	19
1.2.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	19
1.2.1.1	Υπόθεση	19
1.3	Άρθρο 4(1) - Καθιδρυσις Δικαστηρίου	21
1.3.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	21
1.3.1.1	Υπόθεση	21
1.3.1.2	Υπόθεση	22
1.3.1.3	Υπόθεση	24
1.4	Άρθρο 5 - Συνοπτική εκδίκασις	25
1.4.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	25
1.4.1.1	Υπόθεση	25
1.4.1.2	Υπόθεση	26
1.5	Άρθρο 6(β) - Αναθεώρησις διαταγμάτων ή αποφάσεων Δικαστηρίου.....	27
1.5.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	27
1.5.1.1	Υπόθεση	27
1.6	Άρθρο 6(δ) - Αναθεώρησις διαταγμάτων ή αποφάσεων Δικαστηρίου.....	28
1.6.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	28
1.6.1.1	Υπόθεση	28
1.7	Άρθρο 8(1) - Αίτησις εις Δικαστήριον προς καθορισμόν ενοικίων κατοικιών και καταστημάτων	29
1.7.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	29
1.7.1.1	Υπόθεση	29
1.8	Άρθρο 8(2) - Αίτησις εις Δικαστήριον προς καθορισμόν ενοικίων κατοικιών και καταστημάτων	30
1.8.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	30
1.8.1.1	Υπόθεση	30
1.8.1.2	Υπόθεση	30

1.9	Άρθρο 8(4) - Αίτησις εις Δικαστήριον προς καθορισμόν ενοικίων κατοικιών και καταστημάτων	31
1.9.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	31
1.9.1.1	Υπόθεση	31
1.10	Άρθρο 8(5) - Αίτησις εις Δικαστήριον προς καθορισμόν ενοικίων κατοικιών και καταστημάτων	31
1.10.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	31
1.10.1.1	Υπόθεση	31
1.10.1.2	Υπόθεση	32
1.10.1.3	Υπόθεση	33
1.11	Άρθρο 11(1)(α) - Περιορισμός εξώσεων	34
1.11.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	34
1.11.1.1	Υπόθεση	34
1.11.1.2	Υπόθεση	36
1.11.1.3	Υπόθεση	38
1.11.1.4	Υπόθεση	40
1.12	Άρθρο 11(1)(β) - Περιορισμός εξώσεων	41
1.12.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	41
1.12.1.1	Υπόθεση	41
1.12.1.2	Υπόθεση	43
1.13	Άρθρο 11(1)(ε) - Περιορισμός εξώσεων	46
1.13.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	46
1.13.1.1	Υπόθεση	46
1.14	Άρθρο 11(1)(στ) – Περιορισμός εξώσεων	47
1.14.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	47
1.14.1.1	Υπόθεση	47
1.15	Άρθρο 11(1)(ζ) - Περιορισμός εξώσεων	48
1.15.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	48
1.15.1.1	Υπόθεση	48
1.15.1.2	Υπόθεση	49
1.15.1.3	Υπόθεση	51
1.15.1.4	Υπόθεση	52
1.15.1.5	Υπόθεση	53
1.15.1.6	Υπόθεση	54
1.15.1.7	Υπόθεση	54
1.15.1.8	Υπόθεση	55
1.15.1.9	Υπόθεση	56
1.16	Άρθρο 11(1)(η) – Περιορισμός εξώσεων	57
1.16.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	57
1.16.1.1	Υπόθεση	57
1.16.1.2	Υπόθεση	58
1.17	Άρθρο 11(1)(η)(ii) – Περιορισμός εξώσεων.....	59
1.17.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	59
1.17.1.1	Υπόθεση	59
1.18	Άρθρο 11(1)(η)(iii) - Περιορισμός εξώσεων	59
1.18.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	59
1.18.1.1	Υπόθεση	59
1.18.1.2	Υπόθεση	60
1.18.1.3	Υπόθεση	61
1.18.1.4	Υπόθεση	61

	1.18.1.5	Υπόθεση	62
	1.18.1.6	Υπόθεση	63
	1.18.1.7	Υπόθεση	63
1.19	Άρθρο 12 - Αποζημίωση στον ενοικιαστή καταστήματος σε ορισμένες περιπτώσεις		64
1.19.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου		64
	1.19.1.1	Υπόθεση	64
1.20	Άρθρο 13 - Αποζημίωση στον ενοικιαστή σε περιπτώσεις εμπορικής εύνοιας		65
1.20.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου		65
	1.20.1.1	Υπόθεση	65
	1.20.1.2	Υπόθεση	66
	1.20.1.3	Υπόθεση	67
1.21	Άρθρο 14 - Παραχώρησις νέας ενοικιάσεως εις τον ενοικιαστήν εις ωρισμένας περιπτώσεις		67
1.22	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου		67
	1.22.1.1	Υπόθεση	67
	1.22.1.2	Υπόθεση	68
1.23	Άρθρο 15 - Ψευδείς παραστάσεις κατά την λήψιν αποφάσεως ή διατάγματος		69
1.23.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου		69
	1.23.1.1	Υπόθεση	69
1.24	Άρθρο 18(1) - Εφαρμογή του Νόμου δι' ακίνητα εις ελεγχόμενας, δυσπραγούσας και απροσπελάστους περιοχάς		69
1.24.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου		69
	1.24.1.1	Υπόθεση	69
1.25	Άρθρο 27 - Όροι θεσμίας ενοικιάσεως.....		70
1.25.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου		70
	1.25.1.1	Υπόθεση	70
1.26	Άρθρο 34 - Δικαιοδοσία Δικαστηρίων Ελέγχου Ενοικιάσεων.....		70
1.26.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου		70
	1.26.1.1	Υπόθεση	70

2 Περὶ Ενοικιοστασίου Νόμος (Ν. 23/83) - θεματικό ευρετήριο υποθέσεων με αναφορά σε «θέσμιο ενοικιαστή»73

2.1	Αναστολή εκτέλεσης διατάγματος έξωσης		73
2.1.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου		73
	2.1.1.1	Υπόθεση	73
	2.1.1.2	Υπόθεση	74
	2.1.1.3	Υπόθεση	76
2.1.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων		76
	2.1.2.1	Υπόθεση	76
2.2	Αύξηση ενοικίου		79
2.2.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου		79
	2.2.1.1	Υπόθεση	79
	2.2.1.2	Υπόθεση	81

	2.2.1.3	Υπόθεση	82
	2.2.1.4	Υπόθεση	83
2.3		Δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων	84
2.3.1		Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	84
	2.3.1.1	Υπόθεση	84
	2.3.1.2	Υπόθεση	86
	2.3.1.3	Υπόθεση	87
	2.3.1.4	Υπόθεση	87
2.4		Δικαιοδοσία Επαρχιακού Δικαστηρίου	88
2.4.1		Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	88
	2.4.1.1	Υπόθεση	88
	2.4.1.2	Υπόθεση	89
	2.4.1.3	Υπόθεση	90
2.5		Έξωση λόγω υπενοικίασης	91
2.5.1		Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	91
	2.5.1.1	Υπόθεση	91
	2.5.1.2	Υπόθεση	93
	2.5.1.3	Υπόθεση	94
	2.5.1.4	Υπόθεση	96
2.5.2		Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	97
	2.5.2.1	Υπόθεση	97
	2.5.2.2	Υπόθεση	99
	2.5.2.3	Υπόθεση	99
	2.5.2.4	Υπόθεση	99
2.6		Έξωση για λόγους οχληρίας	100
2.6.1		Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	100
	2.6.1.1	Υπόθεση	100
2.6.2		Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	102
	2.6.2.1	Υπόθεση	102
	2.6.2.2	Υπόθεση	102
2.7		Έξωση λόγω τροποποιήσεων/αλλαγών των εσωτερικών χώρων οικίας/καταστήματος	102
2.7.1		Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	102
	2.7.1.1	Υπόθεση	102
	2.7.1.2	Υπόθεση	105
	2.7.1.3	Υπόθεση	106
	2.7.1.4	Υπόθεση	107
2.7.2		Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	108
	2.7.2.1	Υπόθεση	108
	2.7.2.2	Υπόθεση	112
	2.7.2.3	Υπόθεση	116
2.8		Έξωση για οφειλόμενα ενοίκια	116
2.8.1		Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	116
	2.8.1.1	Υπόθεση	116
	2.8.1.2	Υπόθεση	118
	2.8.1.3	Υπόθεση	119
	2.8.1.4	Υπόθεση	121
	2.8.1.5	Υπόθεση	122
2.8.2		Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	122
	2.8.2.1	Υπόθεση	122
	2.8.2.2	Υπόθεση	126
	2.8.2.3	Υπόθεση	129
	2.8.2.4	Υπόθεση	132

2.8.2.5	Υπόθεση	138
2.8.2.6	Υπόθεση	143
2.8.2.7	Υπόθεση	146
2.8.2.8	Υπόθεση	147
2.8.2.9	Υπόθεση	148
2.9	Έξωση λόγω ιδιοχρησίας	152
2.9.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	152
2.9.1.1	Υπόθεση	152
2.9.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	152
2.9.2.1	Υπόθεση	152
2.9.2.2	Υπόθεση	155
2.10	Έξωση λόγω διατηρητέας οικίας	159
2.10.1	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	159
2.10.1.1	Υπόθεση	159
2.10.1.2	Υπόθεση	166
2.11	Ενοικίαση από μήνα σε μήνα	175
2.11.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	175
2.11.1.1	Υπόθεση	175
2.11.1.2	Υπόθεση	177
2.11.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	178
2.11.2.1	Υπόθεση	178
2.12	Καθορισμός του ενοικίου	183
2.12.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	183
2.12.1.1	Υπόθεση	183
2.12.1.2	Υπόθεση	184
2.12.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	185
2.12.2.1	Υπόθεση	185
2.12.2.2	Υπόθεση	192
2.12.2.3	Υπόθεση	198
2.12.2.4	Υπόθεση	200
2.12.2.5	Υπόθεση	203
2.12.2.6	Υπόθεση	205
2.13	Καταβολή αποζημιώσεων	207
2.13.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	207
2.13.1.1	Υπόθεση	207
2.13.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	209
2.13.2.1	Υπόθεση	209
2.14	Παράνομη επέμβαση	211
2.14.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	211
2.14.1.1	Υπόθεση	211
2.14.1.2	Υπόθεση	212
2.14.1.3	Υπόθεση	213
2.14.1.4	Υπόθεση	214
2.14.1.5	Υπόθεση	215
2.14.1.6	Υπόθεση	216
2.14.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	216
2.14.2.1	Υπόθεση	216
2.14.2.2	Υπόθεση	218
2.14.2.3	Υπόθεση	220
2.15	Γενικές υποθέσεις	221
2.15.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	221

2.15.1.1	Ευρετήριο υποθέσεων.....	221
2.15.1.2	Υπόθεση	222
2.15.1.3	Υπόθεση	225
2.15.1.4	Υπόθεση	228
2.15.1.5	Υπόθεση	231
2.15.1.6	Υπόθεση	231
2.15.1.7	Υπόθεση	233
2.15.1.8	Υπόθεση	234
2.15.1.9	Υπόθεση	234
2.15.1.10	Υπόθεση	234
2.15.1.11	Υπόθεση	236
2.15.1.12	Υπόθεση	236
2.15.1.13	Υπόθεση	236
2.15.1.14	Υπόθεση	237
2.15.1.15	Υπόθεση	239
2.15.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	239
2.15.2.1	Ευρετήριο υποθέσεων.....	239
2.15.2.2	Υπόθεση	239
2.15.2.3	Υπόθεση	242
2.15.2.4	Υπόθεση	244
2.15.2.5	Υπόθεση	253
2.15.2.6	Υπόθεση	257

3 Περὶ Ενοικιοστασίου Νόμος (Ν. 23/83) - θεματικὸ εὐρετήριο υποθέσεων χωρίς αναφορά σε «θέσμιο ενοικιαστή».....260

3.1	Αξίωση για αποζημιώσης.....	260
3.1.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	260
3.1.1.1	Υπόθεση	260
3.1.1.2	Υπόθεση	261
3.1.1.3	Υπόθεση	263
3.1.1.4	Υπόθεση	265
3.1.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	266
3.1.2.1	Υπόθεση	266
3.1.2.2	Υπόθεση	268
3.2	Αύξηση του ενοικίου	271
3.2.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	271
3.2.1.1	Υπόθεση	271
3.2.1.2	Υπόθεση	272
3.2.1.3	Υπόθεση	273
3.2.1.4	Υπόθεση	273
3.3	Εκτέλεση απόφασης Δικαστηρίου	274
3.3.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	274
3.3.1.1	Υπόθεση	274
3.3.1.2	Υπόθεση	276
3.3.1.3	Υπόθεση	279
3.3.1.4	Υπόθεση	281
3.3.1.5	Υπόθεση	283
3.4	Εμπορική εύνειας (Good Will)	284
3.4.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	284
3.4.1.1	Υπόθεση	284
3.4.2	Υπόθεση Επαρχιακών Δικαστηρίων	286
3.4.2.1	Υπόθεση	286
3.5	Ενοικίαση μήνα με μήνα.....	289

3.5.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	289
3.5.1.1	Υπόθεση	289
3.5.1.2	Υπόθεση	289
3.5.1.3	Υπόθεση	292
3.5.1.4	Υπόθεση	293
3.5.1.5	Υπόθεση	294
3.5.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	295
3.5.2.1	Υπόθεση	295
3.6	Ενοικίαση κυβερνητικού ακινήτου	297
3.6.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	297
3.6.1.1	Υπόθεση	297
3.6.1.2	Υπόθεση	298
3.6.1.3	Υπόθεση	299
3.6.1.4	Υπόθεση	301
3.7	Ενοικιαστής εγκατέληψε το υποτασστικό	301
3.7.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	301
3.7.1.1	Υπόθεση	301
3.7.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	305
3.7.2.1	Υπόθεση	305
3.7.2.2	Υπόθεση	307
3.8	Έξωση λόγω διατηρητέων οικοδομών	310
3.8.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	310
3.8.1.1	Υπόθεση	310
3.8.1.2	Υπόθεση	313
3.8.1.3	Υπόθεση	316
3.8.1.4	Υπόθεση	317
3.8.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	318
3.8.2.1	Υπόθεση	318
3.8.2.2	Υπόθεση	323
3.8.2.3	Υπόθεση	327
3.9	Έξωση για καθυστερημένα ενοίκια	333
3.9.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	333
3.9.1.1	Υπόθεση	333
3.9.1.2	Υπόθεση	335
3.9.1.3	Υπόθεση	336
3.9.1.4	Υπόθεση	337
3.9.1.5	Υπόθεση	339
3.9.1.6	Υπόθεση	340
3.9.1.7	Υπόθεση	340
3.9.2	Υπόθεσης Επαρχιακών Δικαστηρίων	342
3.9.2.1	Υπόθεση	342
3.9.2.2	Υπόθεση	345
3.9.2.3	Υπόθεση	349
3.9.2.4	Υπόθεση	352
3.9.2.5	Υπόθεση	357
3.9.2.6	Υπόθεση	362
3.9.2.7	Υπόθεση	364
3.9.2.8	Υπόθεση	366
3.9.2.9	Υπόθεση	369
3.9.2.10	Υπόθεση	373
3.9.2.11	Υπόθεση	375
3.9.2.12	Υπόθεση	380
3.9.2.13	Υπόθεση	381
3.9.2.14	Υπόθεση	382
3.10	Έρευνα ικανός να πληρώσει το εξ' αποφάσεως χρέος.....	388

3.10.1	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	388
3.10.1.1	Υπόθεση	388
3.10.1.2	Υπόθεση	391
3.10.1.3	Υπόθεση	393
3.11	Καθορισμός του ενοικίου	395
3.11.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	395
3.11.1.1	Υπόθεση	395
3.11.1.2	Υπόθεση	397
3.11.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	398
3.11.2.1	Υπόθεση	398
3.11.2.2	Υπόθεση	399
3.12	Παραβίαση της συμφωνίας ενοικίασης εγκαταλείποντας το ακίνητο	404
3.12.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	404
3.12.1.1	Υπόθεση	404
3.12.1.2	Υπόθεση	405
3.12.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	406
3.12.2.1	Υπόθεση	406
3.13	Παράνομη επέμβαση	409
3.13.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	409
3.13.1.1	Υπόθεση	409
3.13.1.2	Υπόθεση	411
3.13.1.3	Υπόθεση	412
3.13.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	413
3.13.2.1	Υπόθεση	413
3.14	Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος	416
3.14.1	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	416
3.14.1.1	Υπόθεση	416
3.14.1.2	Υπόθεση	418
3.14.1.3	Υπόθεση	421
3.14.1.4	Υπόθεση	422
3.15	Παροχή υδατοπρομήθειας	425
3.15.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	425
3.15.1.1	Υπόθεση	425
3.15.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	426
3.15.2.1	Υπόθεση	426
3.15.2.2	Υπόθεση	426
3.16	Πτώχευση.....	428
3.16.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	428
3.16.1.1	Υπόθεση	428
3.16.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	429
3.16.2.1	Υπόθεση	429
3.17	Πώληση ακίνητης περιούσιας που είναι σε σύμβαση ενοικίασης ..	431
3.17.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	431
3.17.1.1	Υπόθεση	431
3.17.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	432
3.17.2.1	Υπόθεση	432
3.18	Σύμβαση προφορικής συμφωνίας	435
3.18.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	435

3.18.1.1	Υπόθεση	435
3.18.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	436
3.18.2.1	Υπόθεση	436
3.19	Σύμβαση ενοικιάσης με ιδιοκτήτη την Κυβέρνηση	441
3.19.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	441
3.19.1.1	Υπόθεση	441
3.19.1.2	Υπόθεση	442
3.20	Τροποποιήσεις/Αλλαγές σε οικία ή κατάστημα	443
3.20.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	443
3.20.1.1	Υπόθεση	443
3.20.1.2	Υπόθεση	446
3.20.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	447
3.20.2.1	Υπόθεση	447
3.20.2.2	Υπόθεση	452
3.20.2.3	Υπόθεση	456
3.20.2.4	Υπόθεση	457
3.20.2.5	Υπόθεση	459
3.21	Υπεννοκίαση υποστατικού	463
3.21.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	463
3.21.1.1	Υπόθεση	463
3.21.1.2	Υπόθεση	467
3.21.1.3	Υπόθεση	469
3.21.1.4	Υπόθεση	470
3.21.1.5	Υπόθεση	470
3.21.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	471
3.21.2.1	Υπόθεση	471
3.22	Χώρος Στάθμευσης	471
3.22.1	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	471
3.22.1.1	Υπόθεση	471
3.22.1.2	Υπόθεση	473
3.23	Γενικές υποθέσεις	475
3.23.1	Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου	475
3.23.1.1	Ευρετήριο υποθέσεων.....	475
3.23.1.2	Υπόθεση	477
3.23.1.3	Υπόθεση	478
3.23.1.4	Υπόθεση	480
3.23.1.5	Υπόθεση	481
3.23.1.6	Υπόθεση	483
3.23.1.7	Υπόθεση	485
3.23.1.8	Υπόθεση	488
3.23.1.9	Υπόθεση	489
3.23.1.10	Υπόθεση	491
3.23.1.11	Υπόθεση	492
3.23.1.12	Υπόθεση	492
3.23.1.13	Υπόθεση	493
3.23.1.14	Υπόθεση	494
3.23.1.15	Υπόθεση	494
3.23.1.16	Υπόθεση	495
3.23.2	Υποθέσεις Επαρχιακών Δικαστηρίων	496
3.23.2.1	Ευρετήριο υποθέσεων.....	496
3.23.2.2	Υπόθεση	496
3.23.2.3	Υπόθεση	510
3.23.2.4	Υπόθεση	513
3.23.2.5	Υπόθεση	514
3.23.2.6	Υπόθεση	516

3.23.2.7	Υπόθεση	519
----------	---------------	-----

1 ΠΕΡΙ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟΥ ΝΟΜΟΣ (Ν.23/1983)

1.1 Άρθρο 2 - Ερμηνεία

1.1.1 Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου

1.1.1.1 Υπόθεση

Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων — Στον ορισμό του ενοικιαστή στο Άρθρο 2 του Ν.23/83 θα πρέπει να θεωρηθεί ότι περιλαμβάνονται και οι πολίτες των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως και οι Κύπριοι πολίτες — Απόφαση Εφετείου περί ύπαρξης ανεπίτρεπτης διάκρισης στο Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83, μεταξύ Κυπρίων πολιτών για τους οποίους ισχύει ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος και πολιτών των άλλων κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τους οποίους δεν ισχύει ο Νόμος — Παρατήρηση Εφετείου για την ανάγκη άμεσης τροποποίησης της σχετικής νομοθεσίας.

Οι εφεσείοντες αξίωσαν με αίτηση τους στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, την έκδοση απόφασης εναντίον της εφεσίβλητης αξιώνοντας μεταξύ άλλων οφειλόμενα ενοίκια και κοινόχρηστα που είχαν προκύψει από την ενοικίαση διαμερίσματος το οποίο κατά το στάδιο εκδίκασης της έφεσης, η εφεσίβλητη είχε εγκαταλείψει την κατοχή του.

Κατά την υπογραφή του ενοικιαστηρίου εγγράφου η εφεσίβλητη, η οποία ουδέποτε εμφανίστηκε ενώπιον είτε του πρωτόδικου είτε του Εφετείου, ανέφερε σε μέλος του διοικητικού συμβουλίου της εφεσείουσας εταιρείας, ότι είχε ρουμανική υπηκοότητα. Η Ρουμανία, κατά τον ουσιώδη χρόνο, ήταν κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η υπόθεση προχώρησε σε απόδειξη κατόπιν προώθησης μονομερούς αίτησης λόγω έλλειψης εμφάνισης της εφεσίβλητης και το πρωτόδικο δικαστήριο, αφού έθεσε το ζήτημα αυτεπαγγέλτως, εξέδωσε την εφεσιβληθείσα απόφαση με την οποία ανέστειλε την αίτηση των εφεσείοντων καθότι αποφάνθηκε ότι δεν είχε δικαιοδοσία να την εκδικάσει, επειδή η εφεσίβλητη δεν ήταν Κύπρια πολίτης και ως εκ τούτου ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος και οι διαδικασίες που προβλέπονται από αυτόν, δεν είχαν εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση.

Με την έφεση υποστηρίχθηκε ότι η απόφαση του πρωτόδικου δικαστηρίου περί έλλειψης δικαιοδοσίας, ήταν λανθασμένη ως επίσης και ότι ήταν εσφαλμένο το συμπέρασμα του πρωτόδικου δικαστηρίου ότι δεν προσκομίστηκε επαρκής μαρτυρία από τους εφεσείοντες σε σχέση με την υπηκοότητα της εφεσίβλητης.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Το πρωτόδικο δικαστήριο είχε ενώπιον του επαρκή μαρτυρία για τη Ρουμανική υπηκοότητα της εφεσίβλητης η οποία ούτε αντικρούστηκε, ούτε αμφισβητήθηκε.

2. Ο Ν.23/83 θα πρέπει να θεωρηθεί ότι ισχύει και για τους πολίτες των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως ισχύει και για τους Κύπριους πολίτες. Το συμπέρασμα προέκυψε ενόψει του παλιού Άρθρου 12 της ΣΕΚ (Συνθήκης Ευρωπαϊκής Κοινότητας), που αντικαταστάθηκε σήμερα με το Άρθρο 18 της ΣΛΕΕ (Συνθήκης Λειτουργίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης), σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται η διάκριση (μεταξύ πολιτών κράτους μέλους ή κρατών μελών και των πολιτών των υπολοίπων κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης) στη βάση της εθνικότητας ή υπηκοότητας.

3. Η ΣΕΚ και η ΣΛΕΕ συνομολογήθηκαν συμφώνως προς τις διατάξεις του Συντάγματος και δημοσιεύτηκαν δεόντως και δεν υπάρχει οτιδήποτε που να δείχνει ότι δεν εφαρμόζονται αντιστοίχως και υπό των αντισυμβαλλομένων, επομένως έχουν αυξημένη ισχύ έναντι οιοδήποτε ημεδαπού νόμου, περιλαμβανομένου και του Ν.23/83.

4. Στο Ν.23/83 και συγκεκριμένα στο Άρθρο 2 υπάρχει πράγματι ανεπίτρεπτη διάκριση μεταξύ Κυπρίων πολιτών για τους οποίους ισχύει ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος και πολιτών των άλλων κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τους οποίους δεν ισχύει ο Νόμος.

5. Η αρχή της μη διάκρισης μεταξύ πολιτών κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η οποία κατοχυρώνεται από τα Άρθρα 12 ΣΕΚ και 18 ΣΛΕΕ, θεωρείται ως βασική ευρωπαϊκή συνταγματική αρχή και αξία την οποίαν κανένα δικαστήριο κράτους μέλους δεν μπορεί να παραγνωρίσει. Η αρχή της μη διάκρισης, ένεκα υπηκοότητας, συνάδει και με το Άρθρο 17 της ΣΕΚ, σύμφωνα με το οποίο καθιερύεται η ιδιότητα του πολίτη της Ένωσης, στην οποίαν υπάγονται όλοι οι πολίτες των κρατών μελών της Ένωσης.

6. Πέραν των πιο πάνω, με την Πέμπτη Τροποποίηση του Συντάγματος (Νόμο αρ. 127(Ι)/2006), ενσωματώθηκε στο Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας, η υπέρτερη ισχύς του κοινοτικού δικαίου σ' όλους τους τομείς.

7. Τα Δικαστήρια της Κύπρου έχουν συνεπώς υποχρέωση να προσαρμόζουν τους ημεδαπούς νόμους κατά τρόπο που να μην αφίστανται του Ευρωπαϊκού κεκτημένου.

8. Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, Τμήμα Λευκωσίας, όφειλε να επιληφθεί της αίτησης των εφεσεϊόντων, ως έχον δικαιοδοσία.

Η έφεση επιτράπηκε με έξοδα.

Παρατήρηση Εφετείου: «Αναμένουμε ότι η Πολιτεία θα προβεί στις αναγκαίες ενέργειες για ανάλογη τροποποίηση του Ν. 23/83».

[ΔΙΟΓΕΝΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΥ ΛΤΔ v. GIOSA VICTORIA MIKAELA , Πολιτική Έφεση Αρ. 161/2009 , 5 Ιουνίου 2012](#)

1.1.1.2 Υπόθεση

Δες υπόθεση 1.2.1.1 σελ. 19

[LUKOIL CYPRUS LTD v. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥ ΦΕΛΛΑ , Πολιτική Έφεση Αρ. 153/2009 , 8 Μαρτίου 2012](#)

1.1.1.3 Υπόθεση

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Ενοικιοστάσιο — Ενοικίαση τεμαχίου γης για σκοπούς ανέγερσης ακινήτου το οποίο, μετά το πέρας της ενοικίασης θα παρέμενε ως περιουσία των ιδιοκτητών της γης — Η υπόθεση δεν εμπίπτει στο πλαίσιο των προνοιών των περί Ενοικιοστασίου Νόμων 1983 μέχρι 2001, με αποτέλεσμα ο ιδιοκτήτης να μην έχει τη δυνατότητα έξωσης εναντίον του ενοικιαστή — Αρχή της **Apex Ltd v. Argyridou (1989) 1 C.L.R. 265** — Κατά πόσο έχει οποιαδήποτε σημασία εάν εξέπνευσε ή όχι η συμφωνία ενοικίασης κατά την έγερση της αγωγής.

Λέξεις και Φράσεις — «Θέσμιος ενοικιαστής» στο Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου — Είναι ο ενοικιαστής ο οποίος εξακολουθεί να κατέχει το ακίνητο κατά τη λήξη ή τον τερματισμό της πρώτης ενοικίασης.

Λέξεις και Φράσεις — «Ακίνητο» στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο, όπως τροποποιήθηκε — Σημαίνει κτίριο υπό ή προς ενοικίαση για κατοικία ή κατάσταση στα όρια της ελεγχόμενης περιοχής και συμπληρώθηκε πριν από συγκεκριμένη ημερομηνία.

Δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου ημερομηνίας 22.1.1980, οι εφεσίβλητοι εκμίσθωσαν προς τους εφεσεϊόντες τεμάχιο γης ιδιοκτησίας τους στο Στρόβολο, για περίοδο 25 ετών, αρχομένης από 1.1.1980. Σύμφωνα με το ενοικιαστήριο έγγραφο στο ακίνητο οι εφεσεϊόντες θα ανήγειραν Λούνα Παρκ. Μετά το πέρας της ενοικίασης, τα υποστατικά που θα ανεγείρονταν από τους εφεσίβλητους θα παρέμεναν ως περιουσία των ιδιοκτητών.

Η περίοδος ενοικίασης παρήλθε, οι εφεσεύοντες παρέλειψαν να παραδώσουν την κατοχή του ακινήτου και οι εφεσίβλητοι αξίωσαν με αγωγή τους στο Επαρχιακό Δικαστήριο θεραπεία για παράνομη επέμβαση.

Οι εφεσεύοντες καταχώρησαν αίτηση παραμερισμού της έκδοσης και επίδοσης του κλητηρίου εντάλματος, γιατί κατά την άποψή τους, το δικαστήριο στερείτο δικαιοδοσίας να εκδικάσει την υπόθεση, η οποία, όπως ισχυρίστηκαν, εμπίπτει στην αρμοδιότητα του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Το πρωτόδικο δικαστήριο εφαρμόζοντας την απόφαση **Apex Ltd v. Argyridou (1989) 1 C.L.R. 265** κατέληξε ότι η υπόθεση, αφού έχει ως αντικείμενο ενοικίαση γης δεν εμπίπτει στις πρόνοιες των περί Ενοικιοστασίου Νόμων 1983 μέχρι 2001.

Με την παρούσα έφεση οι εφεσεύοντες ουσιαστικά υποστηρίζουν ότι η υπόθεση διαφοροποιείται της **Apex Ltd** γιατί εκεί, κατά την έγερση της αγωγής η επίσης μακροχρόνια συμφωνία ενοικίασης, δεν είχε, ακόμα, εκπνεύσει. Αντίθετα, στην παρούσα υπόθεση, αφού η αγωγή καταχωρήθηκε μετά τη λήξη της περιόδου ενοικίασης, οι εφεσεύοντες είχαν καταστεί, σύμφωνα με το Νόμο, θέσμιοι ενοικιαστές και συνεπώς το Επαρχιακό Δικαστήριο δεν κέκτηται δικαιοδοσίας.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Οι εφεσεύοντες, με το να εξακολουθούν να κατέχουν το υποστατικό μετά τη λήξη της ενοικίασης δεν έχουν καταστεί θέσμιοι ενοικιαστές, όπως υποστηρίζουν. Ούτε και η παρούσα υπόθεση διαφοροποιείται της **Apex Ltd**. Στην υπόθεση της **Apex Ltd**, που και πάλι ήταν περίπτωση ενοικίασης ανοικτού χώρου, το Ανώτατο Δικαστήριο κατέληξε ότι ο νομοθέτης είχε πρόθεση να παράσχει προστασία μόνο στους ενοικιαστές υποστατικών. Ο ορισμός του όρου «ακίνητο» περιλαμβάνει μόνο επαγγελματικά και οικιστικά υποστατικά και όχι οικόπεδα. Στην ίδια υπόθεση τονίζεται ο ορισμός της λέξης «ιδιοκτήτης» και οι λέξεις «συνεπληρώθη» και «ενοικιάστηκε» οι οποίες παραπέμπουν σε ενοικίαση υποστατικών και όχι σε ενοικίαση τεμαχίου γης.

2. «Ακίνητο» σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία σημαίνει κτίριο υπό ή προς ενοικίαση για κατοικία ή κατάσταση το οποίο βρίσκεται μέσα στα όρια ελεγχόμενης περιοχής και συμπληρώθηκε πριν την συγκεκριμένη ημερομηνία.

3. Η φύση της νομικής σχέσης καθορίζεται κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης ενοικίασης και όχι κατά τη λήξη της.

4. Οι εφεσίβλητοι ενοικίασαν προς τους εφεσεύοντες ένα ακίνητο επί του οποίου οι εφεσεύοντες ανήγειραν κάποια υποστατικά. Τα υποστατικά αυτά, όπως σημειώνεται στην υπόθεση **Apex Ltd**, για όλους τους σκοπούς, ανήκουν προς εκμετάλλευση, χρήση ή κατοχή στον ενοικιαστή και όχι στον ιδιοκτήτη της γης. Ο ιδιοκτήτης, παρά το γεγονός ότι είναι κύριος του ακινήτου έναντι παντός τρίτου, θα δικαιούται σε κατοχή των κτιρίων μόνο όταν του παραδοθεί η κατοχή του ακινήτου.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα €1.500, πλέον Φ.Π.Α., εναντίον των εφεσευόντων.

[Dasaki Ltd. v. Ιερός Νάος Παναγίας Χρυσελευούσης Στροβόλου \(Αρ. 1\), κ.α. , Πολιτική Έφεση Αρ. 54/2006 , 19 Φεβρουαρίου 2009](#)

1.1.1.4 Υπόθεση

Ενοικίαση - Έννοια του όρου «ενοικιάσεις» στο Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983, Ν. 23/83 - Κατά πόσο περιλαμβάνει ενοικίαση σταθμών για την πώληση πετρελαιοειδών - Κατά πόσο το δικαίωμα κατοχής και ο καθορισμός του ενοικίου ή ανταλλάγματος από την υπενοικίαση ή την άδεια χρήσεως μεταξύ του πρατηριούχου και την εταιρείας πετρελαιοειδών διέπονται από και ρυθμίζονται με τις διατάξεις του Ν. 23/83.

Συνταγματικό Δίκαιο - Συνταγματικότητα νόμου - Κατά πόσο το Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983, Ν. 23/83 και συγκεκριμένα η έννοια του όρου

«ενοικιάσις» στο προαναφερθέν άρθρο, αντίκεινται προς τα Άρθρα 28.1, 26, 25.1 και 30 του Συντάγματος και είναι ως εκ τούτου αντισυνταγματικά.

Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού εξέδωσε απόφαση (παρεμπόμπτον διάταγμα) ημερ. 31/10/2006 στα πλαίσια της αγωγής 1449/2006. Με το εν λόγω παρεμπόμπτον διάταγμα απαγορευόταν στους πρατηριούχους-εναγόμενους (αιτητές στην παρούσα διαδικασία να προμηθεύονται καύσιμα και/ή πετρελαιοειδή και/ή οποιαδήποτε άλλα προϊόντα στο πρατήριο πώλησης πετρελαιοειδών στη Λεωφ. Φραγκλίνου Ρούσβελτ στη Λεμεσό, από οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο εκτός από τους ενάγοντες-εταιρεία πετρελαιοειδών (καθ' ων η αίτηση στην παρούσα διαδικασία) μέχρι αποπερατώσεως της αγωγής. Επίσης με το παρεμπόμπτον διάταγμα απαγορευόταν στους αιτητές να πωλούν από τον προαναφερθέντα σταθμό καύσιμα και/ή πετρελαιοειδή και/ή οποιαδήποτε άλλα προϊόντα εκτός από καύσιμα και πετρελαιοειδή τα οποία προμηθεύονται από τους ενάγοντες-καθ' ων η αίτηση, αποκλειστικά.

Με το παρακλητικό της έκθεσης απαίτησής τους οι ενάγοντες αξιούν, μεταξύ άλλων, (α) δήλωση και/ή απόφαση του Δικαστηρίου ότι η συμφωνία χρήσης του σταθμού έχει τερματιστεί και/ή είναι άκυρη και (β) διαταγή του Δικαστηρίου που να διατάσσει την παράδοση του σταθμού από τους εναγόμενους στους ενάγοντες.

Οι αιτητές καταχώρησαν, μετά από άδεια του Δικαστηρίου, αίτηση για έκδοση εντάλματος Certiorari με το οποίο να ακυρώνεται η προαναφερθείσα απόφαση (παρεμπόμπτον διάταγμα). Υποστήριξαν πως η εν λόγω απόφαση αλλά και η αγωγή στα πλαίσια της οποίας αυτή εκδόθηκε, εκδόθηκαν από δικαστήριο που δεν είχε καθ' ύλην αρμοδιότητα, εφόσον αποκλειστική αρμοδιότητα για να επιληφθεί της προαναφερθείσας αγωγής είχε το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Οι καθ' ων η αίτηση, στην ένστασή τους, υποστήριξαν ότι:

(α) Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού δεν υπερέβη τη δικαιοδοσία του και ήταν αρμόδιο να επιληφθεί της προαναφερόμενης αγωγής.

(β) Το Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983, Ν. 23/83 και πιο συγκεκριμένα η έννοια του όρου «ενοικιάσις» στο προαναφερόμενο άρθρο είναι αντισυνταγματική καθότι καταστρατηγεί τα Άρθρα 28.1, 26, 25.1 και 30 του Συντάγματος.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Στην υπόθεση **Papageorgiou v. Karayiannis (1988) 1 C.L.R. 571**, το Εφετείο έκρινε ότι δικαιοδοσία είχε το Επαρχιακό Δικαστήριο και όχι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων δεδομένου ότι η αξίωση μπορούσε να εξεταστεί και να αποφασιστεί αποκλειστικά και μόνο με αναφορά και με εφαρμογή των γενικών αρχών του δικαίου των αστικών αδικημάτων της παράνομης επέμβασης και της οχληρίας. Η πιο πάνω υπόθεση διαφοροποιείται από την παρούσα εν όψει του ότι εδώ, βασικός λόγος της αγωγής και κύριο επίδικο θέμα είναι εκείνο του δικαιώματος κατοχής του σταθμού. Με την αγωγή τους οι ενάγοντες-καθ' ων η αίτηση ζητούν επίσης δήλωση ή απόφαση του δικαστηρίου ότι η συμφωνία χρήσης του σταθμού έχει τερματιστεί και/ή είναι άκυρη, καθώς και διαταγή του δικαστηρίου που να διατάσσει την παράδοση του σταθμού από τους εναγόμενους στους ενάγοντες.

2. Στην επιφύλαξη του όρου «ενοικιάσις» στο Άρθρο 2 του Ν. 23/83 προνοείται πως το δικαίωμα κατοχής και ο καθορισμός του ενοικίου ή ανταλλάγματος από την υπενοικίαση ή την άδεια χρήσης, μεταξύ του πρατηριούχου και της εταιρείας πετρελαιοειδών, διέπεται και ρυθμίζεται από το Ν. 23/83. Στην προκείμενη περίπτωση, το δικαίωμα κατοχής του σταθμού είναι ουσιαστικό επίδικο θέμα και εμπίπτει στην αποκλειστική αρμοδιότητα του αρμόδιου Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων. Έπεται ότι αποκλειστική αρμοδιότητα να επιληφθεί της προαναφερόμενης αγωγής έχει το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων και όχι το Επαρχιακό Δικαστήριο.

3. Οι περί αντισυνταγματικότητας ισχυρισμοί του Άρθρου 2 του Ν. 23/83 και συγκεκριμένα του όρου «ενοικιάσις» στο εν λόγω άρθρο απορρίπτονται ως αβάσιμοι.

Η αίτηση έγινε δεκτή με έξοδα υπέρ των αιτητών όπως θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

[Αίτηση του Χαράλαμπου Φελλά , Αίτηση Αρ. 4/2007 , 15 Μαΐου 2007](#)

1.1.1.5 Υπόθεση

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Έξωση — Αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο — Κατά πόσο δικαιοδοσία για εκδίκαση της αγωγής είχε το Επαρχιακό Δικαστήριο ή το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων — Κατά πόσο είχαν δημιουργηθεί δικαιώματα θέσμιου ενοικιαστή υπέρ των ενοικιαστών σύμφωνα με το Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83).

Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας απέρριψε προδικαστική ένσταση των εναγομένων σύμφωνα με την οποία αυτοί ισχυρίζονταν ότι, με την καταχώρηση της αίτησης εξώσεως Ε13/02, από τους ενάγοντες στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Αμμοχώστου, οι εναγόμενοι κατέστησαν θέσμιοι ενοικιαστές και επομένως αποκλειστική αρμοδιότητα για την επίλυση της επίδικης διαφοράς είχε το προαναφερόμενο δικαστήριο και όχι το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας.

Οι εναγόμενοι εφесίβαλαν την απόφαση. Οι ενάγοντες υποστήριξαν ότι η καταχώρηση της προαναφερόμενης αίτησης εξώσεως στο προαναφερόμενο δικαστήριο και στη συνέχεια η απόσυρσή της με επιφύλαξη δικαιωμάτων και άδεια του δικαστηρίου, δεν μπορεί να δημιουργεί οποιαδήποτε δικαιώματα θέσμιας ενοικιάσεως υπέρ των εναγομένων.

Το Ανώτατο Δικαστήριο αφού έλαβε υπ' όψιν τον ορισμό του θέσμιου ενοικιαστή, σύμφωνα με το Άρθρο 2 του Ν. 23/83 και τα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης, αποφάνθηκε ότι δεν είχαν δημιουργηθεί δικαιώματα θέσμιου ενοικιαστή υπέρ των εναγομένων στην εξεταζόμενη υπόθεση. Αποτέλεσμα αυτού ήταν ότι δεν είχε αποκλειστική αρμοδιότητα για επίλυση της διαφοράς το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων αλλά το Επαρχιακό Δικαστήριο.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα εις βάρος των εφεσεϊόντων.

[Χαράλαμπος Πελενδρίτης κ.α. v. Peter & Kati Enterprises Ltd. , Πολιτική Έφεση Αρ. 204/2005 , 16 Απριλίου 2007](#)

1.1.1.6 Υπόθεση

Προνομιακά εντάλματα — Certiorari — Ακυρώθηκε με Certiorari ενδιάμεση απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (παρεμπίπτον διάταγμα) το οποίο εκδόθηκε στα πλαίσια αγωγής μεταξύ εταιρείας πετρελαιοειδών και πρατηριούχων, για την οποία καθ' ύλην αρμόδιο ήταν το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων και όχι το Επαρχιακό Δικαστήριο.

Ενοικίαση - Έννοια του όρου «ενοικιάσεις» στο Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983, Ν. 23/83 - Κατά πόσο περιλαμβάνει ενοικίαση σταθμών για την πώληση πετρελαιοειδών - Κατά πόσο το δικαίωμα κατοχής και ο καθορισμός του ενοικίου ή ανταλλάγματος από την υπενοικίαση ή την άδεια χρήσεως μεταξύ του πρατηριούχου και την εταιρείας πετρελαιοειδών διέπονται από και ρυθμίζονται με τις διατάξεις του Ν. 23/83.

Συνταγματικό Δίκαιο - Συνταγματικότητα νόμου - Κατά πόσο το Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983, Ν. 23/83 και συγκεκριμένα η έννοια του όρου «ενοικιάσεις» στο προαναφερθέν άρθρο, αντίκεινται προς τα Άρθρα 28.1, 26, 25.1 και 30 του Συντάγματος και είναι ως εκ τούτου αντισυνταγματικά.

Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού εξέδωσε απόφαση (παρεμπίπτον διάταγμα) ημερ. 31/10/2006 στα πλαίσια της αγωγής 1449/2006. Με το εν λόγω παρεμπίπτον διάταγμα απαγορευόταν στους πρατηριούχους-εναγόμενους (αιτητές στην παρούσα διαδικασία να προμηθεύονται καύσιμα και/ή πετρελαιοειδή και/ή οποιαδήποτε άλλα προϊόντα στο

πρατήριο πώλησης πετρελαιοειδών στη Λεωφ. Φραγκλίνου Ρούσβελτ στη Λεμεσό, από οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο εκτός από τους ενάγοντες-εταιρεία πετρελαιοειδών (καθ' ων η αίτηση στην παρούσα διαδικασία) μέχρι αποπερατώσεως της αγωγής. Επίσης με το παρεμπίπτον διάταγμα απαγορευόταν στους αιτητές να πωλούν από τον προαναφερθέντα σταθμό καύσιμα και/ή πετρελαιοειδή και/ή οποιαδήποτε άλλα προϊόντα εκτός από καύσιμα και πετρελαιοειδή τα οποία προμηθεύονται από τους ενάγοντες-καθ' ων η αίτηση, αποκλειστικά.

Με το παρακλητικό της έκθεσης απαίτησής τους οι ενάγοντες αξιούν, μεταξύ άλλων, (α) δήλωση και/ή απόφαση του Δικαστηρίου ότι η συμφωνία χρήσης του σταθμού έχει τερματιστεί και/ή είναι άκυρη και (β) διαταγή του Δικαστηρίου που να διατάσσει την παράδοση του σταθμού από τους εναγόμενους στους ενάγοντες.

Οι αιτητές καταχώρησαν, μετά από άδεια του Δικαστηρίου, αίτηση για έκδοση εντάλματος Certiorari με το οποίο να ακυρώνεται η προαναφερθείσα απόφαση (παρεμπίπτον διάταγμα). Υποστήριξαν πως η εν λόγω απόφαση αλλά και η αγωγή στα πλαίσια της οποίας αυτή εκδόθηκε, εκδόθηκαν από δικαστήριο που δεν είχε καθ' ύλην αρμοδιότητα, εφόσον αποκλειστική αρμοδιότητα για να επιληφθεί της προαναφερθείσας αγωγής είχε το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Οι καθ' ων η αίτηση, στην ένστασή τους, υποστήριξαν ότι:

(α) Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού δεν υπερέβη τη δικαιοδοσία του και ήταν αρμόδιο να επιληφθεί της προαναφερόμενης αγωγής.

(β) Το Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983, Ν. 23/83 και πιο συγκεκριμένα η έννοια του όρου «ενοικίας» στο προαναφερόμενο άρθρο είναι αντισυνταγματική καθότι καταστρατηγεί τα Άρθρα 28.1, 26, 25.1 και 30 του Συντάγματος.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Στην υπόθεση **Papageorgiou v. Karayiannis (1988) 1 C.L.R. 571**, το Εφετείο έκρινε ότι δικαιοδοσία είχε το Επαρχιακό Δικαστήριο και όχι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων δεδομένου ότι η αξίωση μπορούσε να εξεταστεί και να αποφασιστεί αποκλειστικά και μόνο με αναφορά και με εφαρμογή των γενικών αρχών του δικαίου των αστικών αδικημάτων της παράνομης επέμβασης και της οχληρίας. Η πιο πάνω υπόθεση διαφοροποιείται από την παρούσα εν όψει του ότι εδώ, βασικός λόγος της αγωγής και κύριο επίδικο θέμα είναι εκείνο του δικαιώματος κατοχής του σταθμού. Με την αγωγή τους οι ενάγοντες-καθ' ων η αίτηση ζητούν επίσης δήλωση ή απόφαση του δικαστηρίου ότι η συμφωνία χρήσης του σταθμού έχει τερματιστεί και/ή είναι άκυρη, καθώς και διαταγή του δικαστηρίου που να διατάσσει την παράδοση του σταθμού από τους εναγόμενους στους ενάγοντες.

2. Στην επιφύλαξη του όρου «ενοικίας» στο Άρθρο 2 του Ν. 23/83 προνοείται πως το δικαίωμα κατοχής και ο καθορισμός του ενοικίου ή ανταλλάγματος από την υπενοικίαση ή την άδεια χρήσης, μεταξύ του πρατηριούχου και της εταιρείας πετρελαιοειδών, διέπεται και ρυθμίζεται από το Ν. 23/83. Στην προκείμενη περίπτωση, το δικαίωμα κατοχής του σταθμού είναι ουσιαστικό επίδικο θέμα και εμπίπτει στην αποκλειστική αρμοδιότητα του αρμόδιου Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων. Έπεται ότι αποκλειστική αρμοδιότητα να επιληφθεί της προαναφερόμενης αγωγής έχει το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων και όχι το Επαρχιακό Δικαστήριο.

3. Οι περί αντισυνταγματικότητας ισχυρισμοί του Άρθρου 2 του Ν. 23/83 και συγκεκριμένα του όρου «ενοικίας» στο εν λόγω άρθρο απορρίπτονται ως αβάσιμοι.

Η αίτηση έγινε δεκτή με έξοδα υπέρ των αιτητών όπως θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

[Αίτηση του Χαράλαμπου Φελλά , Αίτηση Αρ. 4/2007 , 15 Μαΐου 2007](#)

1.1.1.7 Υπόθεση

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής - Αίτηση για είσπραξη οφειλομένων ενοικίων σε σχέση με ενοικίαση καταστήματος - Κατά πόσο το ενοικιαστήριο έγγραφο τερματίστηκε μετά τη λήξη της ενοικιαστικής περιόδου, οπότε οι ενοικιαστές κατέστησαν θέσμιοι ενοικιαστές μέσα στην έννοια του Άρθρου 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983, Ν.23/83, όπως τροποποιήθηκε ή κατά πόσο συνέχιζε η ισχύς του ενοικιαστηρίου εγγράφου.

Η εφεσείουσα είναι ιδιοκτήτρια ενός γωνιακού καταστήματος στην Πάφο το οποίο ενοικιάστηκε στους εφεσίβλητους δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου ημερ.5.10.88 για περίοδο τριών ετών από 11.10.1988 μέχρι 10.10.1991. Οι εφεσίβλητοι είχαν δικαίωμα ανανέωσης του συμβολαίου με τους ίδιους όρους συμπεριλαμβανομένου και όρου για ανανέωση, αλλά με υψηλότερο ενοίκιο. Για την ανανέωση απαιτείτο γραπτή προειδοποίηση, τρεις τουλάχιστον μήνες πριν τη λήξη της αρχικής περιόδου ενοικίασης. Το μηνιαίο ενοίκιο ήταν £250. Οι εφεσίβλητοι συνέχισαν να κατέχουν το κατάστημα και μετά την εκπνοή της περιόδου που προέβλεπε το ενοικιαστήριο έγγραφο με το ενοίκιο να έχει αυξηθεί σταδιακά σε £405 μηνιαίως. Οι εφεσίβλητοι κατέβαλλαν τα ενοίκια μέχρι 10.1.2000.

Με επιστολή τερματισμού του ενοικιαστηρίου εγγράφου, οι εφεσίβλητοι πληροφόρησαν την αιτήτρια ότι θα της παρέδιδαν το ακίνητο την 31.12.1999.

Στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, στο οποίο η εφεσείουσα καταχώρησε αίτηση αξιώνοντας £7.290 ως οφειλόμενα ενοίκια από 11.1.2000 - 10.6.2001, η εφεσείουσα υποστηρίζει ότι οι εφεσίβλητοι κατείχαν το κατάστημα δυνάμει του ενοικιαστηρίου εγγράφου, το οποίο παραμένει έγκυρο.

Το Δικαστήριο ανέφερε πως η άρνηση της εφεσείουσας να παραλάβει το κατάστημα μετά την 31.12.1999, που έληξε κανονικά η ενοικίαση, ήταν ανατιολόγητη και η απόφασή της να δεχτεί να παραλάβει τα κλειδιά από το Δικαστήριο στις 25.4.2002, δεν επιβάλλει ή υπονοεί ότι συνεχίστηκε η ενοικίαση και μετά το Γενάρη του 2000. Το Δικαστήριο κατέληξε ότι δεν υπήρχε μαρτυρία για αποστολή ειδοποίησης ανανέωσης της σύμβασης μετά τη λήξη της πρώτης τριετίας. Έτσι αποδέχθηκε ότι το ενοικιαστήριο έγγραφο τερματίστηκε μετά τη λήξη της πρώτης τριετίας, οι δε εφεσίβλητοι από τις 11.10.1991 κατέστησαν θέσμιοι ενοικιαστές, μέσα στην έννοια του άρθρου 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983, Ν.23/83, όπως τροποποιήθηκε.

Με την έφεσή της η εφεσείουσα υποστηρίζει ότι το Δικαστήριο λανθασμένα κατέληξε ότι οι εφεσίβλητοι μετά τις 11.10.1991 κατέστησαν θέσμιοι ενοικιασταί. Υποστηρίζει ότι με την επιστολή ημερ. 4.9.1997, με την οποία οι εφεσίβλητοι την πληροφορούσαν ότι επιθυμούν τη συνέχιση της ενοικίασης μέχρι 11.10.1999, με μηνιαίο ενοίκιο £405 (τεκμήριο 3), η σχέση τους παρέμεινε συμβατική.

Η εφεσείουσα παραπονείται ακόμα και για την έκδοση διατάγματος τροποποίησης δικογράφου των εφεσιβλήτων και επίσης για το χρονικό διάστημα που παρήλθε μεταξύ καταχώρησης της αίτησής της στις 26.4.2001 και της έκδοσης της τελικής απόφασης στις 16.9.2005.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Από τη στιγμή που δεν έχει αποδειχτεί η συνέχιση της συμβατικής σχέσης μετά τη λήξη της αρχικής τριετίας, ορθά το Δικαστήριο κατέληξε ότι η ενοικίαση είχε μετατραπεί σε θέσμια, και το τεκμήριο 3 θα πρέπει να αναγνωστεί μέσα στα πλαίσια αυτά.

2. Το συμπέρασμα του Δικαστηρίου σε σχέση με την πρόθεση των εφεσιβλήτων να παραδώσουν το κατάστημα και ότι αυτό ήταν ελεύθερο στις 19.1.2000, είναι ορθό και συνάδει πλήρως με την προαχθείσα αποδεκτή μαρτυρία. Οι εφεσίβλητοι κάθε άλλο παρά έδειξαν κακή πίστη στην όλη εξέλιξη της υπόθεσης.

3. Ο λανθασμένος τίτλος δικογράφου δεν καθιστά το δικόγραφο ανύπαρκτο.

4. Λαμβάνοντας υπ' όψιν όλες τις περιστάσεις, η υπόθεση δεν καθυστέρησε υπέρμετρα, αφού ουσιαστικά οι αναβολές οφείλονταν σε λόγους υγείας παραγόντων της

δίκης. Παρ' όλων ότι η εκδίκαση της υπόθεσης κράτησε μεγάλο χρονικό διάστημα, δεν έχει σημειωθεί καθυστέρηση η οποία μάλιστα δεν ήταν εύλογη και από την οποία, εν πάση περιπτώσει, η εφεσείουσα δεν έχει επηρεαστεί καθ' οιονδήποτε τρόπο.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα εναντίον της εφεσείουσας, όπως θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

[Βερεγγάρια Παπακόκκινου ν. Λαϊκής Κυπριακής Τράπεζας Λτδ. , Πολιτική Έφεση Αρ. 319/2005 , 20 Δεκεμβρίου 2007](#)

1.1.1.8 Υπόθεση

Λέξεις και Φράσεις — «Θέσμιος ενοικιαστής», στο Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου (Ν. 23/83).

Δες υπόθεση 1.3.1.2 σελ. 22

[ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΟΤΣΑΠΑ & ΥΙΟΙ ν. ΦΩΤΑΚΗ ΚΥΠΡΙΑΝΟΥ κ.α. , Πολιτική Έφεση Αρ. 10725 , 1 Μαρτίου 2001](#)

1.1.1.9 Υπόθεση

Λέξεις και Φράσεις — "Θέσμιος ενοικιαστής", στο Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83.

Ιδιοκτήτης και Ενοικιαστής — Θέσμιος ενοικιαστής στο Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83 — Δεσμεύεται από τις υποχρεώσεις και απολαμβάνει τα ίδια δικαιώματα της αρχικής ενοικίασης - Άρθρο 27 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83.

Δες υπόθεση 1.11.1.3 σελ. 38

[Maximos Court Ltd. ν. Χριστόφορος Πιερί κ.α. , Πολιτική Έφεση Αρ. 10864 , 21 Ιουνίου 2001](#)

1.1.1.10 Υπόθεση

Ενοικιοστάσιο — Δικαιοδοσία Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων — "Ενοίκιο" στο άρθρο 2 — Ο όρος ενοίκιο περιλαμβάνει και μίσθωμα για έπιπλα, αν το διαμέρισμα είχαν εκμισθωθεί επιπλωμένο — Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος, 1983 (Ν. 23/83), όπως τροποποιήθηκε — Εφαρμόζεται μόνο σχετικά με ακίνητα, που βρίσκονται σε ελεγχόμενη περιοχή — Η Αγία Νάπα έγινε τέτοια περιοχή με τον Περί Ενοικιοστασίου (τροποποιητικό) Νόμο, 1986.

Ερμηνεία συμβάσεων — Αποδίδεται στις χρησιμοποιηθείσες λέξεις η φυσική των σημασία — Χρήση των λέξεων "ενοίκιο" και "ενοικίαση" σε συμφωνία συμβιβασμού — Υπό το φως των περιστάσεων της υποθέσεως αυτής δεν υπάρχει λόγος να μη αποδοθεί στις λέξεις αυτές η φυσική των σημασία.

Ενοικιοστάσιο — Θεσμία ενοικίαση — Φύση — Δεν είναι σύμβαση — Ο όρος εκφράζει το αμετακίνητο της κατοχής υπό τις προϋποθέσεις του σχετικού νόμου — Πρόκειται για προσωπικό δικαίωμα του ενοικιαστή,

Αποφάσεις και διατάγματα — Συμβιβασμός — Αγωγή εξώσεως ενοικιαστή από ακίνητο μη υπαγόμενο τότε στον Περί Ενοικιοστασίου Νόμο — Έκδοση διατάγματος εξώσεως, αναστολή εκτελέσεως μέχρι 31.10.86 και συμφωνία ότι εάν πληρωθεί συγκεκριμένο ποσό μέχρις ωρισμένης ημερομηνίας (31.10.86), ο εναγόμενος θα παραμείνει "ενοικιαστής" μέχρι 30.1.87 υπό τους όρους "της αρχικής συμφωνίας" — Η εν λόγω συμφωνία ήταν νέα συμφωνία ενοικιάσεως υπό την αναβλητική αίρεση της πληρωμής του ποσού, πράγμα, που έγινε — Η συμφωνία αυτή έχει υπερκεράσει το διάταγμα εξώσεως.

Ενοικιοστάσιο — Θεσμία ενοικίαση — Δημιουργία της — Λήξη της συμβατικής περιόδου ενοικίασης.

Λέξεις και Φράσεις — "Ενοίκιο" στο άρθρο 2 του Περί Ενοικιοστασίου Νόμου, 1983 (Ν.23/83).

Η αγωγή του ιδιοκτήτη εναντίον του αιτούντος στην υπόθεση αυτή για έξωσή του από υποστατικό του ιδιοκτήτη συμβιβάστηκε ως εξής:

(α) Έκδοση διατάγματος εξώσεως με αναστολή εκτελέσεως μέχρι 31.10.86.

(β) Συμφωνία ότι εάν ο εναγόμενος μέχρι 31.10.86 πληρώσει £12,000 στον ενάγοντα (*ποσό που τα μέρη περιέγραψαν ως "ενοίκιο" περιόδου 30.1.86 μέχρι 30.1.87, ο εναγόμενος θα παρέμενε ως ενοικιαστής μέχρι 30.1.87.

Το εν λόγω ποσό επληρώθη. Η περιοχή, όπου βρίσκεται το ακίνητο, έγινε, για σκοπούς της περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσίας, "ελεγχόμενη περιοχή" με τον Περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικό) Νόμο, 1986.

Μετά την 30.1.87 ο αιτητής συνέχισε να κατέχει το υποστατικό, καταβάλλοντας £1,000 τον μήνα. Την 31.8.87 ο ιδιοκτήτης καταχώρησε αίτηση εξώσεως στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεως περιγράφοντας τον αιτούντα (καθ' ου η αίτηση εκείνη) ως θέσμιον ενοικιαστή, πράγμα, που ο αιτών (καθ' ου η αίτηση τότε) δέχθηκε. Η εν λόγω αίτηση απορρίφθηκε στις 20.4.89.

Από τον Αύγουστο 1989 ο ιδιοκτήτης άρχισε διαμαρτυρόμενος για την συνεχιζόμενη κατοχή του υποστατικού και εν τέλει με ex parte αίτηση στο Επαρχιακό Δικαστήριο, ενώπιον του οποίου είχε καταχωρηθεί η πιο πάνω συμβιβασθείσα αγωγή, ζήτησε άδεια εκδόσεως εντάλματος ανακτήσεως κατοχής. Η αίτηση έγινε δεκτή και το ένταλμα εξεδόθη.

Ως αποτέλεσμα ο αιτών, αφού έλαβε άδεια, κατεχώρησε την παρούσα αίτηση για έκδοση certiorari προς ακύρωση της αδειας και του εντάλματος ανακτήσεως κατοχής και prohibition απαγορεύον την εκτέλεσή του.

Με βάση τις νομικές αρχές, που προκύπτουν από τα πιο πάνω περιληπτικά σημειώματα, το ανώτατο Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο δεν είχε δικαιοδοσία εκδόσεως της άδειας και του εντάλματος ανακτήσεως κατοχής. Η δικαστική απόφαση, της οποίας η εκτέλεση ζητήθηκε είχε παύσει από πολλού να υπάρχει. Και κατά τον ουσιώδη χρόνο η αποκλειστική δικαιοδοσία για θέματα ιδιοκτήτη-θεσμίου ενοικιαστή ανήκε στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Διατάγματα Certiorari και Prohibition. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.

[Αίτηση του Αβραάμ Δίσπουρου , Αίτηση Αρ. 54/90 , 26 Μαΐου 1990](#)

1.2 Άρθρο 4 - Καθίδρυσις Δικαστηρίου

1.2.1 Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου

1.2.1.1 Υπόθεση

Δικαιοδοσία Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων — Άρθρα 2 και 4 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83) ως έχει τροποποιηθεί — Επικύρωση πρωτόδικης κρίσης με την οποία εκρίθη ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο δεν είχε αρμοδιότητα σχετικά με αγωγή το βασικό αίτημα της οποίας αφορούσε στην κατοχή και χρήση σταθμού πετρελαιοειδών — Όταν το βασικό αίτημα πηγάζει από συμφωνία άδειας χρήσης σταθμού πετρελαιοειδών, μεταξύ εταιρείας πετρελαιοειδών και πρατηριούχου, τα υπόλοιπα

παρεμπίπτοντα και συμπληρωματικά θέματα που εγείρονται, συμπαρασύρονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Με αγωγή ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού οι ενάγοντες-εφεσείοντες ήγειραν διάφορες αξιώσεις εναντίον των εναγομένων-εφεσιβλήτων για παράβαση της συμφωνίας άδειας χρήσης πρατηρίου.

Ήταν η θέση των εφεσειόντων πως οι εφεσίβλητοι παρέβησαν τη μεταξύ τους συμφωνία άδειας χρήσης με αποτέλεσμα οι εφεσείοντες να τερματίσουν άμεσα τη συμφωνία και να ζητήσουν την παράδοση του σταθμού. Οι εφεσίβλητοι αρνήθηκαν να παραδώσουν το σταθμό.

Απέδωσαν περαιτέρω στους εφεσίβλητους και άλλες αμελείς πράξεις και παραλείψεις, ζητώντας διάφορες θεραπείες.

Το πρωτόδικο δικαστήριο εξέτασε κατά προτεραιότητα εγερθείσα προδικαστική ένσταση αφού έκρινε ότι το ζήτημα ήταν νομικό, τα γεγονότα αποκρυσταλλωμένα και η λύση του νομικού σημείου θα έκρινε και την τύχη της αγωγής.

Το πρωτόδικο δικαστήριο απεφάνθη δυνάμει της σχετικής νομοθεσίας και νομολογίας ότι δεν είχε καθ' ύλην αρμοδιότητα να επιληφθεί της αγωγής και την απέρριψε λόγω ελλείψεως δικαιοδοσίας.

Κατέληξε δε στο συμπέρασμα ότι και τα υπόλοιπα θέματα που εγείρονταν στην αγωγή, και τα οποία σχετιζόνταν με διάφορες κατ' ισχυρισμό παραβάσεις της μεταξύ των διαδίκων συμφωνίας, οι οποίες αν πράγματι αποδεικνύονταν πιθανόν να θεμελιώναν δικαίωμα τερματισμού της συμφωνίας και κατ' επέκταση δικαίωμα ανάκτησης κατοχής του σταθμού από τους εφεσείοντες, ήταν θέματα παρεμπίπτοντα ή συμπληρωματικά, για τα οποία αποκλειστική αρμοδιότητα είχε το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, σύμφωνα με το Άρθρο 4 του Ν. 23/83.

Ενόψει της προαναφερόμενης κατάληξης το πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε ότι δεν υπήρχε λόγος να εξετάσει θέματα αντισυνταγματικότητας, τα οποία είχαν εγερθεί.

Με την έφεση τους οι εφεσείοντες προσέβαλαν την ορθότητα της πρωτόδικης απόφασης με δύο λόγους έφεσης:

1. Ότι λανθασμένα το πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε ως άνω για τα υπόλοιπα θέματα που εγείρονταν στην αγωγή.

2. Ότι η αιτιολογία του πρωτόδικου δικαστηρίου, που δόθηκε για την απόρριψη του αιτήματος εξέτασης αντισυνταγματικότητας του Άρθρου 2 του Ν. 23/83, ήταν ανεπαρκής και μη ικανοποιητική.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Η πρωτόδικη απόφαση ήταν ορθή. Το βασικό θέμα που ηγέρθη με την αγωγή των εφεσειόντων, στο Επαρχιακό Δικαστήριο, ήταν εκείνο του δικαιώματος κατοχής του πρατηρίου πετρελαιοειδών. Το θέμα αυτό εμπίπτει στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων, εφόσον είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με τη συμφωνία για άδεια χρήσεως του σταθμού μεταξύ του πρατηριούχου (εφεσιβλήτων) και της εταιρείας πετρελαιοειδών (εφεσειόντων) και διέπεται και ρυθμίζεται από τις διατάξεις του Ν. 23/83.

2. Ήταν ορθή η κρίση ότι και τα υπόλοιπα θέματα που εγείρονταν στην αγωγή και τα οποία σχετιζόνταν, βασικά, με κατ' ισχυρισμό παραβάσεις της μεταξύ των διαδίκων συμφωνίας, ήταν θέματα παρεμπίπτοντα ή συμπληρωματικά σύμφωνα με την έννοια του Άρθρου 4 του Ν. 23/83.

3. Δεν υπήρχε ζήτημα συντρέχουσας δικαιοδοσίας μεταξύ Επαρχιακού Δικαστηρίου και Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων και επομένως ορθά το Επαρχιακό Δικαστήριο απέρριψε την αγωγή (και δεν την ανέστειλε), λόγω ελλείψεως καθ' ύλην αρμοδιότητας.

4. Δεν ήταν απαραίτητο για σκοπούς έκδοσης της απόφασης, να προχωρήσει το πρωτόδικο Δικαστήριο στην εξέταση των ισχυρισμών αντισυνταγματικότητας του Άρθρου 2

του Ν. 23/83. Το ζήτημα που εγείρονταν ενώπιον του ήταν το αν το ίδιο (το Επαρχιακό Δικαστήριο) είχε δικαιοδοσία να επιληφθεί της ενώπιον του υπόθεσης.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

[ΛΥΚΟΙΛ CYPRUS LTD v. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥ ΦΕΛΛΑ , Πολιτική Έφεση Αρ. 153/2009 , 8 Μαρτίου 2012](#)

1.3 Άρθρο 4(1) - Καθίδρυσις Δικαστηρίου

1.3.1 Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου

1.3.1.1 Υπόθεση

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Δικαιοδοσία Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων — Καλύπτει την εκδίκαση διαφορών οι οποίες αναφέρονται επί οιαδήποτε θέματος εγείρουμένου κατά την εφαρμογή του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, Ν. 23/83, συμπεριλαμβανομένου «παντός παρεμπιπτοντος ή συμπληρωματικού θέματος» — Κατά πόσο η ανάκτηση ενοικίου ελεγχόμενου υποστατικού εμπίπτει εντός της προαναφερόμενης δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Η αίτηση του εφεσεύοντος στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων αφορούσε αρχικά έξωση του ενοικιαστή του από διαμέρισμα στην περιοχή Αγίου Ανδρέα στη Λευκωσία και αξίωση για τα καθυστερημένα ενοίκια που αυτός του όφειλε. Στο μεταξύ, ενώ εκκρεμούσε η εν λόγω αίτηση, στις 5/8/06 ο ενοικιαστής εγκατέλειψε το διαμέρισμα και δεν έδειξε οποιοδήποτε ενδιαφέρον για την υπόθεση, παρόλο ότι η προαναφερθείσα αίτηση, του είχε δεόντως επιδοθεί.

Αποτέλεσμα των πιο πάνω ήταν η καταχώρηση μονομερούς αίτησης στις 12/10/06 με την οποία ο εφεσεύων περιόρισε την απαίτησή του μόνο για το ποσό του μέχρι τότε οφειλόμενου ενοικίου, δηλαδή για το ποσό των £1.341 και για ενδιάμεσα κέρδη από 1/6/06 μέχρι 5/8/06 που ο εφεσίβλητος εγκατέλειψε το ακίνητο.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού ήγειρε θέμα δικαιοδοσίας αυτεπάγγελτα, απέρριψε την αίτηση αποφαινόμενο ότι εστερείτο δικαιοδοσίας να την εκδικάσει, αφού η ενοικίαση ουδέποτε τερματίστηκε με τις επιστολές ημερ. 9/5/06 και 21/6/06, με τον τρόπο εκείνο ο οποίος θα μετέτρεπε μια συμβατική ενοικίαση σε θέσμια με αποτέλεσμα, κατά το χρόνο καταχώρησης της παρούσας αίτησης, η ενοικίαση να εξακολουθούσε να είναι συμβατική ενοικίαση και οι ενοικιαστές να μην κατέστησαν θέσμιοι.

Ο εφεσεύων αμφισβήτησε την ορθότητα της απόφασης με την παρούσα έφεση, προσβάλλοντας ως εσφαλμένες τις ακόλουθες θέσεις του πρωτόδικου Δικαστηρίου:

α) ότι «η ειδοποίηση ακύρωσης και/ή τερματισμού ημερ. 9/6/06 είναι άκυρη και ότι η ενοικίαση δεν τερματίστηκε με τον τρόπο εκείνο που θα μετέτρεπε μια συμβατική ενοικίαση σε θέσμια».

β) ότι η επιστολή της 21/6/06 έπρεπε να ζητά και την παράδοση κατοχής του υποστατικού και/ή να τερματίζει την ενοικίαση.

γ) ότι «και αν ακόμη αποφάσιζε ότι είχε δικαιοδοσία να ακούσει την αίτηση, δεν θα εξέδιδε οποιαδήποτε διαταγή εξόδων ενόψει της μη εμφάνισης του καθ' ου η αίτηση στη διαδικασία και της ιδιομορφίας του θέματος το οποίο ηγήθη αυτεπάγγελτα από το Δικαστήριο».

Αποφασίστηκε ότι:

1. Με βάση τα γεγονότα της υπόθεσης αυτής, είναι εσφαλμένη η διαπίστωση του Δικαστηρίου ότι δεν ήταν έγκυρη, λόγω μη επίδοσής της, η ειδοποίηση τερματισμού της ενοικίασης.

2. Το θέμα ανάκτησης της κατοχής του διαμερίσματος, στο οποίο το Δικαστήριο έδωσε ευρεία διάσταση κατά την εξέταση της αίτησης για απόφαση έπαυσε να ισχύει στην παρούσα υπόθεση ενόψει του ότι ο εφεσείων τελικά δεν ζητούσε κατοχή, αφού ο εφεσίβλητος του παρέδωσε το διαμέρισμα και ο πρώτος περιόρισε την απαίτηση του βασικά στα οφειλόμενα ενοίκια μέχρι την ημερομηνία παράδοσης του υποστατικού.

3. Το θέμα ως προς το κατά πόσο η ειδοποίηση τερματισμού ήταν έγκυρη ή όχι, θα είχε σχέση με το αν θα διέτασσε το Δικαστήριο την ανάκτηση κατοχής. Σύμφωνα με τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1983 (Ν.23/83), Άρθρο 4(1), το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων έχει δικαιοδοσία να εκδικάζει διαφορές αναφυόμενες επί οιοδήποτε θέματος εγειρόμενου κατά την εφαρμογή του νόμου συμπεριλαμβανομένου «παντός παρεμπόπτοντος ή συμπληρωματικού θέματος». Όπως αποφασίστηκε σε αριθμό αποφάσεων του Ανωτάτου Δικαστηρίου η ανάκτηση ενοικίου, ακόμα και η απώλεια λόγω ζημιάς που προκαλείται σε ελεγχόμενο υποστατικό, είναι θέματα που εμπίπτουν στη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.

4. Η ενέργεια του Δικαστηρίου να εξετάσει την εγκυρότητα του τερματισμού για να καταλήξει ότι, εφόσον ο τερματισμός δεν ήταν έγκυρος, δεν είχε δικαιοδοσία, εκφεύγει των νομολογηθέντων ότι το θέμα δικαιοδοσίας εξετάζεται βάσει των γεγονότων τα οποία συνθέτουν την απαίτηση.

5. Στην παρούσα περίπτωση το ακίνητο είναι εντός ελεγχόμενης περιοχής και ο εφεσίβλητος συνέχισε να κατέχει το ακίνητο «κατά τον τερματισμόν της πρώτης ενοικιάσεως» γεγονότα που δείχνουν ότι η περίπτωση αφορούσε θέσμιο ενοικιαστή.

6. Το σκεπτικό του Δικαστηρίου σε σχέση με τη μη επιδίκαση εξόδων, είναι εσφαλμένο.

7. Το Εφετείο, έχοντας ενώπιόν του όλα τα σχετικά γεγονότα, τα οποία μάλιστα είναι και αναντίλεκτα, εκδίδει απόφαση για το απαιτούμενο ποσό των £1.341, ισοδύναμο με €2.291, πλέον έξοδα.

Η έφεση επιτράπηκε. Εκδόθηκε απόφαση υπέρ του εφεσείοντος ως ανωτέρω με €1.000 έξοδα, πλέον Φ.Π.Α., που καλύπτουν την πρωτόδικη και την παρούσα διαδικασία.

[Αντώνης Ηλία ν.Γενναδίου Τσαντίδη , Πολιτική Έφεση Αρ. 117/2007 ,10 Απριλίου 2009](#)

1.3.1.2 Υπόθεση

Δικαιοδοσία Δικαστηρίων — Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων — Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος (Ν. 23/83), Άρθρο 4(1) — Η εμβέλειά του στοχεύει στην επίλυση διαφορών που αναφύονται «επί οιοδήποτε θέματος εγειρόμενου κατά την εφαρμογήν του παρόντος νόμου».

Δικαιοδοσία Δικαστηρίων — Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων — Οφειλόμενα ενοίκια από θέσμιο ενοικιαστή — Αρμόδιο Δικαστήριο να επιληφθεί σχετικής διαφοράς είναι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων — Κυρίαρχος παράγων που διέπει το θέμα της δικαιοδοσίας είναι η ιδιότητα ή υπόσταση του ενοικιαστή και η φύση της ενοικίασης και όχι η γένεση ή η προέλευση των καθυστερημένων ενοικίων.

Λέξεις και Φράσεις — «Θέσμιος ενοικιαστής», στο Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου (Ν. 23/83).

Οι εφεσείοντες-ενάγοντες, οι οποίοι ήταν οι ιδιοκτήτες των επίδικων καταστημάτων, ενοικίασαν τα καταστήματα στον εφεσίβλητο-εναγόμενο 1 για περίοδο 2 ετών, δυνάμει γραπτής συμφωνίας ημερομηνίας 6.10.1994. Οι εφεσίβλητοι 2 εγγυήθηκαν την πιστή τήρηση των υποχρεώσεων των εφεσιβλήτων 1 δυνάμει της σύμβασης ενοικίασης. Με

επιστολή των δικηγόρων τους ημερομηνίας 6.7.1995 προς τον εφεσίβλητο 1 οι εφεσείοντες τερμάτισαν τη σύμβαση ενοικίασης λόγω της καθυστέρησης ενοικίων από μέρους του εφεσίβλητου. Ταυτόχρονα τον κάλεσαν να εκκενώσει και να τους παραδώσει τα καταστήματα και να καταβάλει εντός 10 ημερών όλα τα καθυστερημένα ενοίκια.

Με αγωγή τους που καταχώρησαν στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού την 4.3.97 οι εφεσείοντες αξίωσαν το ποσό των ΛΚ1.980 οφειλόμενα ενοίκια για την περίοδο 1.1.95 - 30.6.95. Με την υπεράσπιση τους οι εφεσίβλητοι αρνήθηκαν την αξίωση των εφεσείωντων και ισχυρίσθηκαν ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού στερείται δικαιοδοσίας να εκδικάσει την αγωγή γιατί ο εφεσίβλητος 1 ήταν κατά πάντα ουσιώδη χρόνο θέσμιος ενοικιαστής.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέτασε την ουσία της αγωγής και διατύπωσε τα ευρήματα του επί της ουσίας της διαφοράς. Ακολούθως, αφού εξέτασε το θέμα της δικαιοδοσίας έκρινε ότι εστερείτο δικαιοδοσίας να εκδικάσει την υπόθεση και απέρριψε την αγωγή. Αναφορικά με το θέμα των εξόδων το Δικαστήριο έκρινε ότι οι εφεσίβλητοι έπρεπε να αποστερηθούν των εξόδων τους λόγω του ότι θα έπρεπε να ενεργοποιήσουν τη δυνατότητα που τους δίνουν οι θεσμοί για εξέταση του θέματος της δικαιοδοσίας προδικαστικά.

Οι εφεσείοντες αμφισβήτησαν την ορθότητα της πρωτόδικης κρίσης για έλλειψη δικαιοδοσίας και υποστήριξαν ότι αυτή είναι εσφαλμένη γιατί η επίδικη απαίτηση γεννήθηκε κατά τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης ενοικίασης.

Οι εφεσίβλητοι με αντέφεση υποστήριξαν ότι εσφαλμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν επεδίκασε έξοδα υπέρ τους και ότι δεν έπρεπε να προέβαινε σε αξιολόγηση μαρτυρίας και ευρήματα, γιατί έκρινε ότι ήταν αναρμόδιο, πράγμα που έπρεπε να αποφασίσει πριν ασχοληθεί με οτιδήποτε άλλο.

Αποφασίστηκε ότι:

A. Έφεση:

1. Η δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων ρυθμίζεται από το Άρθρο 4(1) του Νόμου 23/83. Έχει δικαιοδοσία να επιλύει οποιαδήποτε διαφορά που αναφύεται επί οποιουδήποτε θέματος εγειρόμενου κατά την εφαρμογή του Νόμου συμπεριλαμβανομένων και θεμάτων παρεμπιπτόντων με το κύριο θέμα του Νόμου, όπως η ανάκτηση ενοικίων και η απώλεια λόγω ζημιάς που προκαλείται σε ελεγχόμενα υποστατικά.

2. Σύμφωνα με το Άρθρο 2 του Νόμου 23/83 «Θέσιμος ενοικιαστής» σημαίνει ενοικιαστή ακινήτου ο οποίος κατά τη λήξη ή τον τερματισμό της πρώτης ενοικίασης εξακολουθεί να κατέχει το ακίνητο και περιλαμβάνει πάντα θέσιμο ενοικιαστή προ της ημερομηνίας ενάρξεως της ισχύος του Νόμου. Εφόσον η ενοικίαση τερματίστηκε με την επιστολή ημερ. 6.7.95 και εφόσο ο εφεσίβλητος συνέχισε να κατέχει τα επίδικα υποστατικά μετά τον τερματισμό της ενοικίασης το συμπέρασμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι έχει καταστεί θέσιμος ενοικιαστής είναι ορθό.

3. Η ανάκτηση καθυστερημένων ενοικίων από θέσιμο ενοικιαστή εμπίπτει εντός της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων. Το κυρίαρχο στοιχείο το οποίο διέπει το θέμα της δικαιοδοσίας είναι η ιδιότητα ή υπόσταση του ενοικιαστή και η φύση της ενοικίασης. Εφόσο ο τελευταίος έχει καταστεί θέσιμος ενοικιαστής η οποιαδήποτε αξίωση που εγείρεται εναντίον του, μετά που έχει αποκτήσει την ιδιότητα του θέσιμου ενοικιαστή, υπάγεται στη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων. Ο χρόνος γένεσης της αξίωσης δεν διαδραματίζει οποιοδήποτε ρόλο.

Λόγω της εφαρμογής του Νόμου 23/83 ο εφεσίβλητος απέκτησε την ιδιότητα του θέσιμου ενοικιαστή. Η επίδικη διαφορά υπάγεται επομένως στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων.

B. Αντέφεση:

1. Η επιδίκαση των εξόδων ανάγεται στη διακριτική ευχέρεια του δικαστηρίου η οποία πρέπει να ασκείται δικαστικά. Κατά κανόνα τα έξοδα ακολουθούν το αποτέλεσμα της δίκης. Ο χειρισμός των εφεσίβλητων δεν έχει συμβάλει στην αύξηση των εξόδων της

δίκης. Το πρωτόδικο Δικαστήριο με το να στερήσει τον επιτυχόντα διάδικο των εξόδων του έχει ασκήσει εσφαλμένα τη διακριτική του ευχέρεια. Τα έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας επιδικάζονται υπέρ των εφεσιβλήτων και εναντίον των εφεσειόντων.

2. Εφόσον οι διάδικοι δεν έκαναν χρήση της διαδικασίας που προσφέρεται από τη Δ.27 και το Δικαστήριο είχε προχωρήσει στην εξέταση της ουσίας της υπόθεσης ορθά έχει προβεί και στην αξιολόγηση της μαρτυρίας. Μια τέτοια πορεία είναι επιθυμητή και εξυπηρετεί τους σκοπούς της δικαιοσύνης. Παρέχει την ευχέρεια στο Εφετείο να αποφασίσει επί της ουσίας της υπόθεσης σε περίπτωση ανατροπής της πρωτόδικης κατάληξης που σχετίζεται με τη δικαιοδοσία. Με τον τρόπο αυτό αποφεύγεται η αναδίκαση της υπόθεσης.

Εννοείται, βέβαια, ότι αφού επικυρώθηκε η πρωτόδικη απόφαση ως προς την έλλειψη δικαιοδοσίας τα λεχθέντα επί της ουσίας της υπόθεσης δεν συνιστούν δικαστική διάγνωση των ουσιαστικών δικαιωμάτων των διαδίκων.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα. Η αντέφεση επιτράπηκε με έξοδα. Τα έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας επιδικάσθηκαν υπέρ των εφεσιβλήτων και εναντίον των εφεσειόντων.

[ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΟΤΣΑΠΑ & ΥΙΟΙ v. ΦΩΤΑΚΗ ΚΥΠΡΙΑΝΟΥ κ.α. , Πολιτική Έφεση Αρ. 10725 , 1 Μαρτίου 2001](#)

1.3.1.3 Υπόθεση

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Αίτηση στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων από υπενοικιαστή για διακήρυξη ότι αυτός ήταν ο μόνος θέσμιος υπενοικιαστής — Η επίδικη διαφορά δεν ενέπιπτε εντός της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Δικαιοδοσία Δικαστηρίων — Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων — Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος (Ν. 23/83), Άρθρο 4(1) — Ποία η εμβέλεια του — Θέματα εκτός της εμβέλειας του εν λόγω άρθρου, εμπίπτουν στη δικαιοδοσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου.

Λέξεις και Φράσεις — "Συμπεριλαμβανομένου παντός παρεμπίπτοντος ή συμπληρωματικού θέματος" στο Άρθρο 4(1) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου (Ν. 23/83) — Η φράση αναφέρεται στο κύριο θέμα του νόμου και δεν πρέπει να διαβάζεται ανεξάρτητα από αυτό.

Ο εφεσίων από κοινού με τους εφεσίβλητους 2 και 3 υπέγραψαν 2 συμφωνίες με την εφεσίβλητη 1 δυνάμει των οποίων απέκτησαν άδεια χρήσης και/ή υπενοικίαση ενός Πρατηρίου Πετρελαιοειδών και ενός Πλυντηρίου αυτοκινήτων στον Άγιο Δομέτιο.

Ο εφεσίων καταχώρησε αίτηση ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων με την οποία ζητούσε διακήρυξη του Δικαστηρίου ότι ο ίδιος είναι ο μόνος θέσμιος υπενοικιαστής της εφεσίβλητης 1.

Ο εφεσίβλητος 2 ήγειρε προδικαστική ένσταση ότι η αίτηση ήταν λανθασμένη και/ή δεν ακολουθούσε τους τύπους του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, 1983 (Ν. 23/83) και Κανονισμούς. Ο εφεσίβλητος 3 ήγειρε επίσης προδικαστική ένσταση ότι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων δεν ήταν το καθ' ύλην αρμόδιο να επιληφθεί των θεμάτων που ήγειρε ο εφεσίων εναντίον του.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο διατύπωσε την άποψη ότι η διαφορά του εφεσίωντα και των εφεσιβλήτων 2 και 3 είναι διαφορά που πηγάζει από σύμβαση μεταξύ αυτών και της εφεσίβλητης 1 και ότι η σχέση μεταξύ του εφεσίωντα και των εφεσιβλήτων 2 και 3 δεν είναι σχέση ιδιοκτήτη και ενοικιαστή. Ως εκ τούτου δεν είχε δικαιοδοσία να εκδικάσει την υπόθεση.

Ο εφεσίων εφεσίβαλε την απόφαση και υποστήριξε ότι:

1. Εσφαλμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο εθεώρησε ότι ο εφεσίβλητος 2 ήγειρε προδικαστική ένσταση για έλλειψη δικαιοδοσίας και εξέδωσε απόφαση θεωρώντας ότι υπεβλήθη τέτοια προδικαστική ένσταση.

2. Οι αγορεύσεις έγιναν μόνο επί των προδικαστικών ενστάσεων όπως είχαν υποβληθεί από τους εφεσείοντες 2 και 3 και ως εκ τούτου το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα προχώρησε να εξετάσει θέμα δικαιοδοσίας που δεν εγέρθηκε και να αποφασίσει χωρίς να δώσει την ευκαιρία στον εφεσείοντα να επιχειρηματολογήσει και/ή να προσφέρει μαρτυρία προς υποστήριξη της θέσεως του ότι υπάρχει δικαιοδοσία.

3. Εσφαλμένα κρίθηκε ότι η αιτούμενη από τον εφεσείοντα θεραπεία αφορούσε συμβατική διαφορά και ότι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων εσπερείτο της απαιτούμενης δικαιοδοσίας.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Πράγματι ο εφεσίβλητος 2 δεν είχε εγείρει θέμα δικαιοδοσίας. Η σχετική αναφορά του Δικαστηρίου πρέπει να οφείλεται σε παραδρομή η οποία εν πάση περιπτώσει δεν επηρεάζει την ουσία του πράγματος, εφόσο θέμα δικαιοδοσίας είχε εγερθεί από τον εφεσίβλητο 3.

2. Από το πρακτικό της απόφασης καταφαίνεται ότι ο συνήγορος του εφεσείοντα είχε προβάλει τις θέσεις του σε σχέση με το θέμα δικαιοδοσίας.

3. Σε πλήρη ταύτιση με το πρωτόδικο Δικαστήριο κρίνεται ότι η επίδικη διαφορά δεν εμπίπτει εντός της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Η έφεση απορρίφθηκε.

[ΧΡΙΣΤΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΟΥ ν. ΠΕΤΡΟΛΙΝΑ ΛΤΔ. κ.α. , Πολιτική Έφεση Αρ. 10340 , 16 Δεκεμβρίου 1999](#)

1.4 Άρθρο 5 - Συνοπτική εκδίκασις

1.4.1 Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου

1.4.1.1 Υπόθεση

Προνομιακά εντάλματα — Certiorari — Αίτηση για άδεια καταχώρησης αίτησης Certiorari για ακύρωση διαταγής του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων με την οποία η αιτήτρια διετάσσεται να εφοδιάσει τους καθ' ων η αίτηση (ενοικιαστές των επίδικων υποστατικών) με αντίγραφα των αναλογούντων αρχιτεκτονικών σχεδίων και τεχνικών όρων, τα οποία είχαν κατατεθεί ως τεκμήρια, σε υπόθεση έξωσης για λόγους κατεδάφισης και ανοικοδόμησης νέου κτιρίου — Άρνηση άδειας, το Δικαστήριο είχε νομοθετική δυνατότητα να εκδώσει την επίδικη διαταγή, μπορούσε δε να το πράξει και ως ρυθμιστής της ενώπιόν του διαδικασίας.

Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων — Διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων — Άρθρο 5 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν.23/83), σχετικοί Διαδικαστικοί Κανονισμοί (Καν. 3 (στ) και Καν. 4(α) και περί Πολιτικής Δικονομίας Θεσμοί (Δ.33, θ.7 και θ.9), οι οποίοι ισχύουν κατ' αναλογία και σε υποθέσεις ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Κατά την εκδίκαση αίτησης για έξωση ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων με στόχο την κατεδάφιση υποστατικών και την ανοικοδόμηση του κτιρίου, το Δικαστήριο διέταξε την ιδιοκτήτρια των επίδικων υποστατικών όπως φωτοτυπίσει και δώσει αντίγραφα των κατατεθέντων τεκμηρίων, ήτοι, των αναλογούντων αρχιτεκτονικών σχεδίων και τεχνικών όρων στους ενοικιαστές των υποστατικών.

Η ιδιοκτήτρια των υποστατικών, αιτήτρια στην παρούσα διαδικασία, ζήτησε άδεια από το Ανώτατο Δικαστήριο για καταχώρηση αίτησης για έκδοση προνομιακού εντάλματος Certiorari, προβάλλοντας ως κύριο επιχείρημα την απουσία διαδικασίας εξαναγκασμού διάδικου να προσφέρει στους αντιδίκους του, αντίγραφα των ήδη κατατεθέντων τεκμηρίων.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Με βάση τη Δ.33, θ.7 και επόμενα των περί Πολιτικής Δικονομίας Θεσμών, που ισχύουν κατ' αναλογίαν και σε υποθέσεις ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων το Δικαστήριο ρυθμίζει την ενώπιον του διαδικασία. Υπάρχει όμως η προβλεπόμενη δυνατότητα, με βάση την επιφύλαξη της Δ.33, θ.9, στο Δικαστήριο να διαφοροποιήσει, ρυθμίσει την ενώπιον του διαδικασία με τέτοιο τρόπο, τον οποίο το ίδιο θεωρεί κατάλληλο, ανεξαρτήτως του τρόπου που προβλέπει ο θ.7.

2. Τούτου δοθέντος, το Δικαστήριο είχε νομοθετική δυνατότητα να εκδώσει τη διαταγή ως προς την παράδοση των κατατεθέντων τεκμηρίων.

3. Οποιαδήποτε άλλη προσέγγιση θα απέληγε σε περιορισμό του ρυθμιστικού ρόλου του Δικαστηρίου. Η δε συμμόρφωση προς το επίδικο διάταγμα θα συνέτεινε ταυτόχρονα και στην επίτευξη της διαδικασίας.

4. Ακόμη και για το ενδεχόμενο κόστος παραγωγής των ζητηθέντων τεκμηρίων, το Δικαστήριο έκαμε πρόνοια, με στόχο να ικανοποιήσει το παράπονο της αιτήτριας.

Η αίτηση απορρίφθηκε.

[Αίτηση της Ιωσιφίνας Αντωνίου κ.α. , Πολιτική Αίτηση αρ. 74/2009 , 26 Νοεμβρίου 2009](#)

1.4.1.2 Υπόθεση

Ερμηνεία Νόμων — Αναδρομικότητα νόμου — Μαχητό τεκμήριο ότι νέος νόμος δεν εφαρμόζεται επί εκκρεμουσών κατά τον χρόνο της δημοσιεύσεως των αγωγών — Το τεκμήριο ανατρέπεται αν από τον νέο νόμο προκύπτει σαφώς πρόθεση τροποποίησης των δικαιωμάτων αυτών — Ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος, 1986 — Το άρθρο 5(1) δεν εφαρμόζεται επί εκκρεμουσών κατά τον χρόνο δημοσιεύσεως των αγωγών και δεν έχει αναδρομική ισχύ.

Ενοικιοστάσιο — Ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος, 1986, άρθρο 5(1) — Δεν έχει αναδρομική ισχύ — Επομένως η περιοχή του Συμβουλίου Αγίας Νάπας δεν κατέστη αναδρομικά "ελεγχόμενη περιοχή" — Κατ' επέκταση δεν επηρεάζεται εκκρεμής αγωγή για ανάκτηση κατοχής καταστήματος στην εν λόγω περιοχή λόγω λήξεως της συμβατικής περιόδου ενοικιάσεως.

Ενοικιοστάσιο — Ο Περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος, 1986 — Καθιστά την περιοχή Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας ελεγχόμενη περιοχή — Δεν εχρειάζεται προς επίτευξη τούτου διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου.

Ο Εφεσίων ήταν μισθωτής υποστατικού της εφεσίβλητης στην Αγία Νάπα. Δεν παρέδωσε ελεύθερη κατοχή του υποστατικού στην εφεσίβλητη κατά την λήξη της συμβατικής περιόδου της ενοικιάσεως. Η εφεσίβλητη ήγειρε αγωγή για διάταγμα ανακτήσεως κατοχής. Μετά την έγερσή της εδημοσιεύθη ο Περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος, 1986.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απεφάσισε ότι ο εν λόγω νόμος δεν έχει αναδρομική ισχύ και ότι εν πάση περιπτώσει με τον εν λόγω νόμο η περιοχή Αγίας Νάπας δεν έγινε αυτόματα "ελεγχόμενη περιοχή" για σκοπούς της περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσίας, γιατί δεν είχε εκδοθεί Διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου.

Ο δικηγόρος του εφεσίου υποστήριξε ότι δεν τίθεται θέμα αναδρομικής ισχύος του εν λόγω νόμου, αλλά αναδρομικής δράσεως, λόγω του χρόνου ανεγέρσεως (προ του Ν. 23/83) του επίδικου υποστατικού.

Το Ανώτατο Δικαστήριο δεν δέχθηκε την άποψη αυτή και εφαρμόζοντας γνωστή αρχή της νομολογίας σχετικά με ερμηνεία νόμων απέρριψε την έφεση, γιατί ο εν λόγω νόμος του 1986 δεν εφαρμόζεται επί εκκρεμουσών αγωγών.

Παρά το ότι δεν υπήρχε ανάγκη να λεχθεί οτιδήποτε, το Ανώτατο Δικαστήριο επροχώρησε και εξέφρασε την γνώμη ότι η περιοχή Αγίας Νάπας έγινε αυτόματα με τον εν λόγω νόμο "ελεγχόμενη περιοχή".

Η έφεση απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.

[Κυριακός Αυγουστής ν. Σταματίας ΧατζήΜιχαήλ , Πολιτική Έφεση 7939 , 4 Μαΐου 1990](#)

1.5 Άρθρο 6(β) - Αναθεώρησης διαταγμάτων ή αποφάσεων Δικαστηρίου

1.5.1 Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου

1.5.1.1 Υπόθεση

Διάταγμα ανάκτησης κατοχής — Ακύρωση διατάγματος ανάκτησης κατοχής — Απόκρυψη ουσιαστών γεγονότων κατά την έκδοση διατάγματος κατοχής — Προϋποθέσεις ακύρωσης δυνάμει του άρθρου 6(β) τον περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83) — Προϋποθέσεις ακύρωσης δυνάμει του άρθρου 15 τον ιδίου νόμου.

Βάρος απόδειξης — Ακύρωση διατάγματος έξωσης σύμφωνα με το άρθρο 6(β) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 — Ακύρωση δυνάμει του άρθρου 15.

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Διάταγμα ανάκτησης κατοχής από την ιδιοκτήτρια για στέγαση επιχείρησης του συζύγου της — Ανεργία του συζύγου ως παράγοντας διαμόρφωσης της απόφασης έξωσης.

Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού εξέδωσε στις 22.5.1989 διάταγμα ανάκτησης κατοχής από την ιδιοκτήτρια - εφεσείουσα δύο καταστημάτων της.

Η αίτηση στηρίχθηκε στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1983 (Ν. 23/83), άρθρο 11(1)(ζ) και το διάταγμα της δόθηκε επειδή ο σύζυγος ιδιοκτήτριας που μέχρι την 1.2.1989 ήταν άνεργος, θα ίδρυε σ' αυτά δική του επιχείρηση.

Μετά την απασχόληση του συζύγου της εφεσείουσας-ιδιοκτήτριας σαν συμβούλου σε εταιρεία με μισθό ΛΚ20.000 ετησίως, αλλά πριν από την ανάκτηση κατοχής των καταστημάτων, ο εφεσίβλητος - ενοικιαστής, ζήτησε αναθεώρηση κα/ή ακύρωση του διατάγματος ανάκτησης κατοχής με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 6(β) του Ν. 23/83.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποδέκτηκε την αίτηση και ακύρωσε το διάταγμα, επειδή η εφεσείουσα - ιδιοκτήτρια παρέλειψε να αναφέρει στο Δικαστήριο ότι ο σύζυγός της επιδίωκε ή δε θα αρνείτο εργασία αν του προσφέρετο και επειδή ο δικηγόρος της δεν αποκάλυψε κατά την αγόρευσή του ότι ο σύζυγός της, έπαυσε να είναι άνεργος.

Η απόφαση αυτή με την οποία ακυρώθηκε το διάταγμα ανάκτησης των δύο καταστημάτων εφεσιβλήθηκε από την ιδιοκτήτρια -εφεσείουσα.

Αποφασίστηκε, ότι:

(1)Το άρθρο 6(β) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83), καλύπτει την περίπτωση αναθεώρησης ή τροποποίησης διατάγματος ανάκτησης κατοχής, ενώ ακόμα ο ενοικιαστής κατέχει το μίσθιο.

(2) Όταν υλοποιηθεί η έξωση και επιδιώκεται αποζημίωση για ζημιά του ενοικιαστή λόγω της έξωσης, τότε πρέπει να γίνει επίκληση του άρθρου 15 του (Ν. 23/83).

(3) Όταν ζητείται ακύρωση διατάγματος εξώσεως πριν την παράδοση της κατοχής ο αιτητής πρέπει να αποδείξει απάτη, ψευδείς παραστάσεις ή ουσιώδες λάθος, ενώ όταν επιζητείται μετά την παράδοση, ψευδείς παραστάσεις ή απόκρυψη ουσιαστικών γεγονότων.

(4) Το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα στήριξε την απόφασή του στην απόκρυψη ουσιαστικών, όπως έκρινε, γεγονότων διότι αυτό δεν αποτελούσε ουσιαστικό στοιχείο του άρθρου 6(β) επί του οποίου βασίστηκε η αίτηση.

(5) Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν έκανε κανένα εύρημα όσον αφορά τα ουσιαστικά στοιχεία που προνοεί το άρθρο 6(β) του (Ν. 23/83).

(6) Το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα θεώρησε ότι η ανεργία του συζύγου της αιτήτριας ήταν ουσιαστικό γεγονός και εσφαλμένα αποφάσισε ότι η απόκρυψη της μεταγενέστερης απασχόλησής του, δικαιολογούσε ακύρωση του διατάγματος εξώσεως.

Η έφεση έγινε δεκτή χωρίς έξοδα.

[ΜΟΝΙΚΑ ΜΙΧΑΗΛΙΔΟΥ v. ΤΑΚΗ ΜΑΚΡΙΑΔΗ , Πολιτική Έφεση Αρ. 8640 , 30 Ιουνίου 1995](#)

1.6 Άρθρο 6(δ) - Αναθεώρησις διαταγμάτων ή αποφάσεων Δικαστηρίου

1.6.1 Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου

1.6.1.1 Υπόθεση

Ενοικιοστάσιο—Αίτηση για ακύρωση διατάγματος εξώσεως που εκδόθηκε στην απουσία της αιτήτριας, δυνάμει του άρθρου 6(δ) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου — Η αιτήτρια είχε παραδώσει το κλητήριο ένταλμα στον γιό της για να το δώσει στο δικηγόρο της αλλά, όπως ισχυρίσθηκε, ο γιός της παρέλειψε να το πράξει — Η αιτήτρια δεν ενδιαφέρθηκε παρά μόνο όταν έγινε προσπάθεια εκτέλεσης του διατάγματος εξώσεως — Κρίθηκε ότι η αιτήτρια ήταν ένοχος παραλείψεως ή αμέλειας.

Εναντίον της εφεσείουσας είχε εκδοθεί, στην απουσία της, διάταγμα εξώσεως από την κατοικία της λόγω καθυστέρησης της πληρωμής του ενοικίου. Επτά μήνες περίπου αργότερα, και όταν η εφεσίβλητη προέβη σε διαβήματα για την εκτέλεση του διατάγματος εξώσεως, η εφεσείουσα υπόβαλε αίτηση στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λάρνακας-Αμμοχώστου για την ακύρωση του εκδοθέντος διατάγματος εξώσεως δυνάμει του άρθρου 6(δ) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου. Η εφεσείουσα ισχυρίσθηκε ότι αμέσως μετά την επίδοση του κλητηρίου το είχε παραδώσει στον γιο της, ο οποίος συγκατοικούσε μαζί της, για να το δώσει στο δικηγόρο της, αλλά ο γιός της το ξέχασε στο αυτοκίνητό του έκτοτε. Το Δικαστήριο απόρριψε το αίτημά της. Κατ' έφεση, η εφεσείουσα ισχυρίσθηκε ότι δεν ήταν η ίδια προσωπικά ένοχη παραλείψεως ή αμέλειας αλλά ο υιός της, και κατά συνέπεια το πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα είχε απορρίψει το αίτημά της.

Αποφασίσθηκε ότι:

Το γεγονός ότι η εφεσείουσα για επτά μήνες και πλέον δεν είχε ενδιαφερθεί να εξακριβώσει κατά πόσο ο γιος της είχε παραδώσει το κλητήριο στον δικηγόρο της, ούτε είχε επικοινωνήσει με το δικηγόρο της, και ούτε είχε εξηγήσει γιατί δεν είχε προβεί σε αυτές τις απλές ενέργειες που αναμένονταν λογικά απ' αυτήν, ισοδυναμούσε με παράλειψη ή αμέλεια εκ μέρους της, και, κατά συνέπεια, το πρωτόδικο Δικαστήριο ορθά είχε απορρίψει την αίτησή της.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

[Ανδρούλλα Ευγενίου ν. Ανδρούλλας Ιωάννου , Πολιτική Έφεση Αρ. 8760 , 15 Νοεμβρίου 1993](#)

1.7 Άρθρο 8(1) - Αίτησις εις Δικαστήριον προς καθορισμόν ενοικίων κατοικιών και καταστημάτων

1.7.1 Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου

1.7.1.1 Υπόθεση

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Θέσμια ενοικίαση — Αύξηση ενοικίου — Προϋποθέσεις καταχώρησης αίτησης για αύξηση ενοικίου — Άρθρο 8(1) και (2) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου αρ. 23/83 (όπως έχει τροποποιηθεί με τους περί Ενοικιοστασίου Τροποποιητικούς Νόμους 51/83, 102(I)/95 και 70(I)/99) — Καθορισμός ενοικίου σε ποσοστό του μέσου όρου της μικρής περιοχής — Άρθρο 8(4) του ιδίου Νόμου — Εφαρμοστέες αρχές.

Στις 23.7.97 η εφεσείουσα είχε καταχωρήσει την υπ' αρ. 137/97 αίτηση για αύξηση ενοικίου του ιδιόκτητου μεγαλοκαταστήματός της στη Λεωφόρο Μακαρίου στη Λευκωσία με την οποία ζητούσε αύξηση από την εφεσίβλητη εταιρεία, που ήταν θέσμια ενοικιάστρια από το 1985, του καταβαλλόμενου ενοικίου κατά 14%. Στις 30.9.99 η εφεσείουσα καταχώρησε την υπ' αρ. 113/99 αίτηση εναντίον της εφεσίβλητης ζητώντας αύξηση κατά 14% επί του ενοικίου του επίδικου καταστήματος ως ήθελε καθορισθεί στην αίτηση υπ' αρ. 137/97 του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων. Η εφεσείουσα ζητούσε διαζευκτικά καθορισμό του ενοικίου στο 60% του μέσου όρου της μικρής περιοχής σύμφωνα με τις πρόνοιες της επιφύλαξης του Άρθρου 8(4) του Νόμου. Η αίτηση υπ' αρ. 137/97 εκκρεμούσε για οδηγίες ενώπιον του Δικαστηρίου κατά τον ουσιώδη χρόνο εκδίκασης της αίτησης Κ.113/99.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση γιατί το ύψος του ενοικίου για το οποίο ζητείτο η αύξηση, δεν ήταν καθορισμένο αφού εκκρεμούσε ακόμα προς εκδίκαση η υπ' αρ. Κ.137/97 αίτηση.

Η εφεσείουσα εφεσίβαλε την απόφαση προβάλλοντας ως κύριο λόγο έφεσης την κατ' ισχυρισμό εσφαλμένη προσέγγιση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι έπρεπε να παρέλθουν δύο χρόνια από την τελευταία αύξηση ενοικίου και ότι στην παρούσα περίπτωση το ενοίκιο δεν ήταν καθορισμένο.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Η ύπαρξη ενός καθορισμένου ενοικίου ήταν απαραίτητη προϋπόθεση αποδοχής αίτησης για την κατά 14% αύξηση του καταβαλλόμενου ενοικίου. Στην παρούσα περίπτωση δεν υπήρχε ενώπιον του Δικαστηρίου μαρτυρία ως προς το ποιά ήταν το συγκεκριμένο ενοίκιο αφού δεν ήταν γνωστή η έκβαση της αίτησης Κ.137/97. Το αποτέλεσμα της αίτησης Κ.137/97 (αύξηση ή μείωση του ενοικίου και η ημερομηνία έναρξης καταβολής του) δεν υπήρχε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου που δεν μπορούσε κατ' επέκταση να προβεί σε αναθεώρηση του ενοικίου σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 8(2) του Νόμου.

2. Το Άρθρο 8(4) του Νόμου τελεί ολόκληρο υπό την προϋπόθεση της επιφύλαξης του Άρθρου 8(2). Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν μπορεί να προβεί σε αναθεώρηση του καταβαλλόμενου ενοικίου στο 60% του μέσου όρου της μικρής περιοχής χωρίς να είναι καθορισμένο το συγκεκριμένο ενοίκιο του οποίου ζητείται η αναθεώρηση.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα εις βάρος της εφεσείουσας.

[Ακίνητα Σάββα Καφασάκη Λτδ. ν. Moda Encanto Ltd. , Πολιτική Έφεση Αρ. 10853 , 13 Φεβρουαρίου 2002](#)

1.8 Άρθρο 8(2) - Αίτησις εις Δικαστήριον προς καθορισμόν ενοικίων κατοικιών και καταστημάτων

1.8.1 Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου

1.8.1.1 Υπόθεση

Δες υπόθεση 1.7.1.1 σελ. 29

[Ακίνητα Σάββα Καφασάκη Λτδ. v. Moda Encanto Ltd. , Πολιτική Έφεση Αρ. 10853 , 13 Φεβρουαρίου 2002](#)

1.8.1.2 Υπόθεση

Ενοικιοστάσιο — Θέσμιος ενοικιαστής — Αίτηση για επανακαθορισμό ενοικίου — Είναι πρόωρη αν καταχωρηθεί πριν παρέλθουν δύο χρόνια από την ημέρα καθορισμού του προηγούμενου ενοικίου — Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος του 1983, Ν. 23/83, Άρθρο 8(2).

Λέξεις και Φράσεις — "Από της ημερομηνίας καθορισμού του δικαίου ενοικίου υπό του Δικαστηρίου" στο Άρθρο 8(2) του Ν. 23/83.

Ο εφεσίων είναι θέσμιος ενοικιαστής ενός καταστήματος σε κεντρική εμπορική περιοχή της Λευκωσίας με ενοίκιο Λ.Κ.130 μηνιαίως.

Στις 29.4.93 εκδόθηκε απόφαση εκ συμφώνου, με την οποία το ενοίκιο αυξήθηκε από 10.6.92 σε Λ.Κ.250 μηνιαίως και από 1.6.93 σε Λ.Κ.262 μηνιαίως.

Στις 12.10.94 ο εφεσίβλητος καταχώρησε αίτηση για επανακαθορισμό του ενοικίου ζητώντας αύξηση από Λ.Κ.262 σε Λ.Κ.298 από την 1.5.98.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι ο ουσιώδης χρόνος ήταν η 10.6.92 (η ημερομηνία που καθορίστηκε το ενοίκιο σε Λ.Κ.250) και όχι η 29.4.93 (η ημερομηνία που είχε εκδοθεί η απόφαση).

Ο εφεσίων καταχώρησε την παρούσα έφεση και ισχυρίστηκε ότι η αίτηση που καταχωρήθηκε στις 12.10.94 για τον επανακαθορισμό του ενοικίου δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή αφού καταχωρήθηκε προτού παρέλθουν τα δύο χρόνια σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 8(2) του Ν. 23/83.

Ο εφεσίβλητος ισχυρίστηκε ότι η διατύπωση του Άρθρου 8(3) του Ν. 23/83, το οποίο πρέπει να εξετάζεται σε συνδυασμό με το Άρθρο 8(2), προσδίδει αναδρομικότητα στον καθορισμό του δικαίου ενοικίου από την ημερομηνία καταχώρησης της αίτησης.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Η απάντηση στο ερώτημα που εγείρεται στην παρούσα υπόθεση εξαρτάται από την ερμηνεία των λέξεων "από της ημερομηνίας καθορισμού του δικαίου ενοικίου υπό του Δικαστηρίου".

2. Ένας από τους πλέον βασικούς κανόνες ερμηνείας είναι και εκείνος ο οποίος προνοεί ότι στις λέξεις που χρησιμοποιούνται, πρέπει να αποδίδεται η φιλολογική και συνηθισμένη ερμηνεία τους. Αυτό εξυπακούει ότι δεν επιτρέπεται απόκλιση από τις ρητές πρόνοιες μιας νομοθετικής διάταξης, όταν οι πρόνοιες είναι σαφείς.

3. Οι πρόνοιες του Άρθρου 8(2) είναι αυτοτελείς και δεν επιδέχονται παρερμηνεία. Η φυσική ερμηνεία της εν λόγω πρόνοιας διαγράφει με σαφήνεια ότι η ημερομηνία καθορισμού του δικαίου ενοικίου από το Δικαστήριο είναι η ημερομηνία έκδοσης της απόφασης από το Δικαστήριο.

4. Η καταχώρηση της αίτησης προ της παρέλευσης των δύο ετών από την ημερομηνία καθορισμού του δικαίου ενοικίου, καθιστά την αίτηση πρόωρη και η περί του αντιθέτου κατάληξη του πρωτόδικου Δικαστηρίου κρίνεται εσφαλμένη.

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.

[Φρίξος Κωσταντίνου ν. Μιχάλη Αντωνιάδη , Πολιτική Έφεση Αρ. 9787 , 23 Ιανουαρίου 1998](#)

1.9 Άρθρο 8(4) - Αίτησις εις Δικαστήριον προς καθορισμόν ενοικίων κατοικιών και καταστημάτων

1.9.1 Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου

1.9.1.1 Υπόθεση

Δες υπόθεση 1.7.1.1 σελ. 29

[Ακίνητα Σάββα Καφασάκη Λτδ. ν. Moda Encanto Ltd. , Πολιτική Έφεση Αρ. 10853 , 13 Φεβρουαρίου 2002](#)

1.10 Άρθρο 8(5) - Αίτησις εις Δικαστήριον προς καθορισμόν ενοικίων κατοικιών και καταστημάτων

1.10.1 Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου

1.10.1.1 Υπόθεση

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Θέσμια ενοικίαση — Αίτηση για μείωση ενοικίου — Άρθρο 8(5) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83), όπως τροποποιήθηκε — Καθορισμός του δικαίου ενοικίου — Συνυπολογισμός του αγοραίου ενοικίου και του μέσου όρου των ενοικίων στην ίδια μικρή περιοχή.

Η παρούσα έφεση στρέφεται εναντίον της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστηρίου με την οποία μειώθηκε, μετά από αίτηση των εφεσιβλήτων, το ενοίκιο υποστατικού στην Κάτω Πάφο που ενοικιάζουν από τους εφεσείοντες. Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποδέχθηκε τη μαρτυρία της Λειτουργού Εκτιμήσεων του δικαστηρίου και έκρινε ότι το αγοραίο ενοίκιο στη μικρή περιοχή στην οποία βρίσκεται το επίδικο υποστατικό, είναι £17.- το τετραγωνικό μέτρο και στη βάση του εμβαδού των 34 τ. μ. που είχε το υποστατικό, καθόρισε το δίκαιο μηνιαίο ενοίκιο του σε £578.- από 2/3/2001, μειώνοντας το καταβαλλόμενο ενοίκιο των £1.179,76.- σε £578.-

Οι εφεσείοντες υποστηρίζουν ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο αξιολόγησε λανθασμένα τη μαρτυρία της προαναφερόμενης μάρτυρος επειδή έδωσε λανθασμένη ερμηνεία στον όρο «μικρή περιοχή» που απαντάται στο Άρθρο 8(5) του Ν.23/83, όπως τροποποιήθηκε και επειδή εφάρμοσε λανθασμένα τα κριτήρια καθορισμού του δικαίου ενοικίου σύμφωνα με το προαναφερόμενο Άρθρο 8(5).

Αποφασίστηκε ότι:

1. Το Άρθρο 8(5) του Ν. 23/83, όπως τροποποιήθηκε, προνοεί ότι τηρουμένων των προνοιών των εδαφίων που προηγούνται, για τον καθορισμό του δικαίου ενοικίου πρέπει να υπολογίζεται το αγοραίο ενοίκιο και ο μέσος όρος των ενοικίων στην ίδια μικρή περιοχή (στην οποία βρίσκεται το επίδικο ακίνητο) χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η σπανιότητα παρόμοιων ακινήτων στην ίδια μικρή περιοχή. Για τον καθορισμό του δικαίου ενοικίου 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.

2. Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν θα έπρεπε να βασιστεί στη μαρτυρία της προαναφερόμενης μάρτυρος εφόσον τα συγκριτικά που έλαβε υπόψη δεν ήταν όλα της ίδιας ηλικίας, της ίδιας καταστάσεως και των ίδιων παρεχομένων σ' αυτά διευκολύνσεων και η μάρτυς δεν προέβη στις σχετικές προσαρμογές κάνοντας τους απαραίτητους υπολογισμούς ώστε να ληφθούν υπόψη δεόντως τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του καθενός από τα συγκρινόμενα, σε σχέση με τα καταβαλλόμενα ενοίκια.

3. Το πρωτόδικο Δικαστήριο έσφαλε και όσον αφορά τον μη συνυπολογισμό και του μέσου όρου των ενοικίων της μικρής περιοχής.

Για τους πιο πάνω λόγους η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται και διατάσσεται η επανεκδίκαση της υπόθεσης από άλλο αρμόδιο δικαστήριο.

Η έφεση επιτράπηκε. Διατάχθηκε η επανεκδίκαση της υπόθεσης από άλλο αρμόδιο δικαστήριο. Τα έξοδα της έφεσης και της πρωτόδικης διαδικασίας επιδικάσθηκαν υπέρ των εφεσεϊόντων.

[Κώστας Αθανασίου κ.α. ν. Έλσας Χριστοδούλου κ.α. , Πολιτική Έφεση Αρ. 11939 , 27 Ιανουαρίου 2006](#)

1.10.1.2 Υπόθεση

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Θέσμια ενοικίαση — Αύξηση ενοικίου — Παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη — Άρθρο 8(5) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83 όπως τροποποιήθηκε) — Συνυπολογισμός από το πρωτόδικο Δικαστήριο παραγόντων που δεν εδικοιολογείτο να επενεργήσουν στον καθορισμό του ενοικίου με αποτέλεσμα να μη διατάξει οποιαδήποτε αύξηση — Ανατροπή της πρωτόδικης απόφασης κατ' έφεση.

Η παρούσα έφεση στρέφεται εναντίον της πρωτόδικης απόφασης με την οποία είχε ουσιαστικά απορριφθεί η αίτηση των εφεσεϊόντων-αιτητών (οι εφεσεϊόντες) για αύξηση του ενοικίου δύο συνεχόμενων καταστημάτων τους στη Λεωφόρο Μακαρίου στη Λευκωσία τα οποία ενοικίαζαν στον εφεσίβλητο-καθ' ου η αίτηση (ο εφεσίβλητος) έναντι του μηνιαίου ενοικίου των £585. Το πρωτόδικο Δικαστήριο παρόλον ότι αποδέχθηκε την μαρτυρία του Λειτουργού Εκτιμήσεων του Δικαστηρίου στη βάση της οποίας θα έπρεπε να είχε χορηγηθεί αύξηση κατά 7,5%, οπότεν το μηνιαίο ενοίκιο θα έπρεπε να αυξηθεί σε £628,87, απέρριψε το αίτημα για αύξηση για λόγους που ουδέποτε προτάθηκαν. Είχε φανεί πως πέραν του ενοικίου καταβάλλονταν και £60 μηνιαίως για χώρο στάθμευσης και κοινόχρηστα. Ενώ, όπως εκτίμησε το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν εδικοιολογείτο να επιβαρυνόταν ο ενοικιαστής με τέτοιο ποσό. Επομένως καθόρισε ως ενοίκιο ότι καταβαλλόταν ως τότε και ουσιαστικά απέρριψε την αίτηση για αύξηση.

Οι εφεσεϊόντες αμφισβήτησαν την ορθότητα της πρωτόδικης απόφασης και για τον πρόσθετο λόγο ότι θα ήταν ανεπαρκές και το ποσοστό του 7,5% επειδή υπήρχε μεσοπάτωμα που κάλυπτε όλο το εμβαδόν των καταστημάτων και εισηγήθηκαν ότι η αύξηση θα έπρεπε να καθορισθεί στο ανώτατο ποσοστό των 14% που προβλέπει ο Νόμος 23/83, όπως τροποποιήθηκε.

Ο εφεσίβλητος με ειδοποίηση αμφισβήτησε την ορθότητα της πρωτόδικης απόφασης με την οποία είχε απορριφθεί η θέση που είχε υποστηρίξει πως δεν ήταν πλέον ο ίδιος ο ενοικιαστής του ακινήτου αλλά η εταιρεία την οποία σύστησε.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Τα ποσά για το χώρο στάθμευσης και τα κοινόχρηστα, όντας ασύνδετα προς το ενοίκιο, εσφαλμένα εκλήφθηκαν ως παράγοντες που εδικαιολογείτο να επενεργήσουν. Στη σκέψη του Δικαστηρίου λειτούργησε η μαρτυρία σύμφωνα με την οποία τα ποσά αυτά δεν είχαν ουσιαστικό αντίκρουσμα σε αντίστοιχες υπηρεσίες. Το θέμα όμως αυτό δεν μπορούσε να επιλυθεί στο πλαίσιο της παρούσας διαδικασίας. Ο δε Λειτουργός Εκτιμήσεων, στη βάση της έκθεσης και της μαρτυρίας του οποίου ενήργησε το πρωτόδικο Δικαστήριο, δεν συνυπολόγισε στοιχεία τέτοιας φύσης.

2. Δεν περιλαμβάνονταν ο χώρος του μεσοπατώματος στο ακίνητο όπως αυτό ενοικιάστηκε και κατά την αποδεκτή μαρτυρία επρόκειτο για πρόχειρη κατασκευή πολυ χαμηλού ύψους, την οποία, κατά το μεγαλύτερο της μέρος, πρόσθεσε ο ίδιος ο ενοικιαστής. Γι' αυτό δεν εδικαιολογείτο, στο πλαίσιο του συνόλου, μεγαλύτερη αύξηση.

3. Η σύσταση της εταιρείας και η διεξαγωγή των εργασιών της, έστω εν γνώσει των εφεσειόντων, απέμεινε εσωτερικό ζήτημα και, στο πλαίσιο των δεδομένων, δεν επέφερε την ανάδειξή της σε ενοικιαστή κατά αντικατάσταση του εφεσίβλητου.

4. Η πρωτόδικη απόφαση αντικαθίσταται με απόφαση για αύξηση ενοικίου κατά 7,5% και αυτό καθορίζεται στις £628,87 μηνιαίως.

Η έφεση επιτράπηκε μερικώς. Ο εφεσίβλητος απέτυχε σε σχέση με το θέμα της ειδοποίησής του. Επιδικάσθηκαν υπέρ των εφεσειόντων τα 2/3 των εξόδων της πρωτόδικης και της παρούσας διαδικασίας.

[Pantazis and Sons Ltd. v. Γεωργίου Νικολάου, Πολιτική Έφεση Αρ. 10731 , 15 Φεβρουαρίου 2002](#)

1.10.1.3 Υπόθεση

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Αύξηση ενοικίου — Ενοικιοστασιακό ακίνητο — Καθορισμός δικαίου ενοικίου — Περιστάσεις που λαμβάνονται υπόψη — Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος του 1983 (Ν. 23/83), Άρθρο 8(5) — Οι περιστάσεις που εξειδικεύονται δεν αφήνουν πεδίο για τη συμπερίληψη της δαπάνης της οικοδομής ως αυτοτελούς ανεξάρτητου παράγοντα στον καθορισμό του ενοικίου.

Ο εφεσίων είναι ενοικιαστής διαμερίσματος το οποίο ανήκει στους εφεσίβλητους. Η ενοικίαση εμπίπτει στις διατάξεις του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83) όπως τροποποιήθηκε και ο καθορισμός του ενοικίου διέπεται από τις πρόνοιες του. Το 1993 το ενοίκιο αυξήθηκε σε £142,50 το μήνα από £125 τον μήνα που ήταν προηγουμένως. Η εν λόγω αύξηση εμπίπτει στα όρια της νομοθετικά επιτρεπτής αύξησης του 14%.

Με την έφεση του ο εφεσίων προσβάλλει την απόφαση για αύξηση του ενοικίου ως εσφαλμένη, προβάλλοντας ως λόγο ότι το Δικαστήριο ενήργησε αντίθετα προς τις πρόνοιες του εδαφίου 5 του Άρθρου 8 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, λόγω της παράλειψής του να συμπεριλάβει το κόστος της οικοδομής και το επιτόκιο στους παράγοντες που επιδρούν στον καθορισμό του δικαίου ενοικίου. Σύμφωνα με τους υπολογισμούς του εφεσίου το προοιωνιζόμενο από την επένδυση στην οικοδομή του ακινήτου - £15.500 πλέον τόκος προς 9% - ήταν £125 τον μήνα, επομένως το αίτημα για αύξηση του ενοικίου έπρεπε να απορριφθεί.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Οι περιστάσεις του εξειδικεύονται στο Άρθρο 8(5) του Νόμου, δεν αφήνουν πεδίο για τη συμπερίληψη επιπρόσθετα της δαπάνης της οικοδομής ως αυτοτελούς ανεξάρτητου παράγοντα στον καθορισμό του ενοικίου.

2. Η κατάσταση του ακινήτου είναι παράγων που λαμβάνεται υπόψη στον καθορισμό του δικαίου ενοικίου δυνάμει του Άρθρου 8(5) του Νόμου. Η δαπάνη για την οικοδομή μπορεί να έχει έμμεσα επιπτώσεις στην κατάσταση του ακινήτου. Δεν αποτελεί

όμως παράγοντα που υπεισέρχεται αφ' εαυτού στον καθορισμό του δικαίου ενοικίου. Στον καθορισμό του ενοικίου δεν λαμβάνεται υπόψη, όπως ρητά ορίζει ο νόμος, η σπάνις παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή.

3. Το πεδίο της έρευνας του Δικαστηρίου προς καθορισμό του δικαίου ενοικίου, επεκτάθηκε σε κάθε σχετικό παράγοντα, στην κατάσταση, στην ηλικία, στην τοποθεσία, καθώς και στην ενοικιαστική αξία του ακινήτου και δεν διαπιστώνεται κανένας λόγος για επέμβαση του Εφετείου.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

[ΛΕΥΚΟΣ Π. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ v. P. SHAFTAKOLAS ESTATES LTD , Πολιτική Έφεση Αρ. 9371 , 19 Οκτωβρίου 1999](#)

1.11 Άρθρο 11(1)(α) - Περιορισμός εξώσεων

1.11.1 Υποθέσεις Ανωτάτου Δικαστηρίου

1.11.1.1 Υπόθεση

ΨΑΡΑ-ΜΙΛΤΙΑΔΟΥ, Δ.: Η αιτήτρια με την παρούσα επιδιώκει κυρίως την Άδεια του Δικαστηρίου για την καταχώρηση Αίτησης με Κλήση για την Έκδοση Προνομιακού Εντάλματος Certiorari, (ή Mandamus ή Prohibition ή Quo Warranto) για:

α) Διάταγμα (certiorari) που να ακυρώνει την απόφαση του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας που εκδόθηκε στα πλαίσια της Αίτησης Ε5/2021, με την οποία δέχτηκε για καταχώρηση την Απάντηση του καθ' ου η αίτηση στην Πρωτόδικη Διαδικασία, λόγω λανθασμένης ερμηνείας και εφαρμογής του άρθρου 11 (1) (α) (ii) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου.

β) Διάταγμα τύπου Prohibition που να αναστέλλει οποιαδήποτε περαιτέρω διαδικασία και/ή εκδίκαση της Αίτησης Ε5/2021 στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας μέχρι την εκδίκαση της υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτησης.

γ) Διάταγμα Mandamus που να διατάσσει το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας να μην επιτρέψει και/ή αποσύρει την καταχώρηση Απάντησης του καθ' ου η αίτηση στην Πρωτόδικη Διαδικασία λόγω λανθασμένης ερμηνείας και εφαρμογής του άρθρου 11 (1) (α) (ii) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου.

Σύμφωνα με τη δικογραφία της αίτησης, δηλαδή την έκθεση γεγονότων και την ένορκη δήλωση, γίνεται αίτημα θεραπείας ως προς την απόφαση του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας, να δεχθεί την καταχώρηση της Απάντησης του καθ' ου η αίτηση στην πιο πάνω αίτηση ενοικιοστασίου, αφορώσα έξωση λόγω μη πληρωμής ενοικίων, στην οποία η παρούσα αιτήτρια είναι ομοίως αιτήτρια ως ιδιοκτήτρια του ενοικιαζόμενου υποστατικού. Σύμφωνα με τη θέση της πλευράς της χωρεί επέμβαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου εφόσον η απόφαση του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων παραβιάζει ή εφαρμόζει λανθασμένα το ως άνω άρθρο, αφού σύμφωνα με τη θέση της αιτήτριας το κατώτερο Δικαστήριο αποδέχθηκε για καταχώρηση την Απάντηση του καθ' ου η αίτηση, η οποία δεν συνοδεύεται με απόδειξη πληρωμής του ποσού των €2,640 αναφερόμενο στην αίτηση ως το ποσό των οφειλομένων καθυστερημένων ενοικίων. Εν πάση περιπτώσει, σύμφωνα με την ίδια θεώρηση της πλευράς της δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του ως άνω άρθρου και το Δικαστήριο αποδέχτηκε την καταχώρηση χωρίς καν να προωθηθεί οποιοσδήποτε ισχυρισμός του καθ' ου η αίτηση στα πλαίσια της Απάντησης του, για αποπληρωμή των οφειλομένων, καθυστερημένων ενοικίων. Κατόπιν έρευνας που οι δικηγόροι της αιτήτριας είχαν διενεργήσει στο φάκελο του Δικαστηρίου στις 31.3.2021

«διεφάνη ότι ο καθ' ου η αίτηση πλήρωσε μόνο το ποσό των €660 και όχι ολόκληρο το οφειλόμενο ποσό». Η Απάντηση δεν συνοδευόταν ούτε από απόδειξη του λογιστηρίου του Δικαστηρίου, ούτε από αποδείξεις είσπραξης του αναφερόμενου στην Αίτηση του οφειλομένου ποσού. Υπήρχε μόνο απόδειξη κατάθεσης σε χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, μέρους του οφειλομένου, κατά παράβαση του ως άρθρου. Περαιτέρω, η αιτήτρια στην ένορκη δήλωση της αναφέρεται στις συνθήκες ενοικίασης καθώς και στην παράλειψη πληρωμής των οφειλόμενων ενοικίων, κατά τη θέση της από 16.6.20-16.1.21, ήτοι το συνολικό ποσό των €2,640. Σημειώνεται επίσης ότι η Απάντηση του καθ' ου η αίτηση κατεχωρήθη στις 22.3.2021 με κατάληξη «ότι η προσβαλλόμενη απόφαση του Δικαστηρίου δεν επισυνάπτεται στην παρούσα ένορκη δήλωση καθότι σύμφωνα με την έρευνα του φακέλου στις 31.3. δεν υπάρχει γραπτό κείμενο αυτής, αλλά προκύπτει από το φάκελο του Δικαστηρίου στον οποίον υπάρχει καταχωρημένη Απάντηση».

Εν προκειμένω η αιτήτρια προβάλλει θέμα λανθασμένης ερμηνείας του Νόμου και δη **του άρθρου 11 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου Ν.23/83** ως έχει τροποποιηθεί. Χρήσιμο είναι να παρατεθεί το εν λόγω άρθρο (τονίζεται η παράγραφος (α)(ii) που ενδιαφέρει).

11.-(1) Ουδεμία απόφασις και ουδέν διάταγμα εκδίδεται διά την ανάκτησιν της κατοχής οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματος, διά το οποίον ισχύει ο παρών Νόμος, ή διά την εκ τούτου έξωσιν θεσμίου ενοικιαστού, πλην των ακόλουθων περιπτώσεων:

(α)(i) Εις περίπτωσιν καθ' ην οιονδήποτε νομίμως οφειλόμενον ενοίκιον καθυστερείται επί είκοσι μίαν ή περισσότερας ημέρας μετά την επίδοσιν εγγράφου ειδοποιήσεως απαιτήσεως εις τον ενοικιαστήν και δεν υπάρξει οιαδήποτε προσφορά τούτου προ της καταχώρισεως αιτήσεως δι' ανάκτησιν κατοχής:

Νοείται ότι ενοίκιον θα θεωρήται προσφερθέν δυνάμει της παραγράφου αυτής, εάν τούτο εστάλη διά συστημένης επιστολής εις το πρόσωπον το δικαιούμενον να εισπράξη τούτο:

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 οφειλόμενον:

(ii) απάντηση σε καταχωριζόμενη δυνάμει της υποπαραγράφου (i) αίτηση για ανάκτηση κατοχής γίνεται δεκτή για καταχώριση από το Γραμματέα του Δικαστηρίου μόνο σε περίπτωση που η απάντηση συνοδεύεται είτε από απόδειξη του λογιστηρίου του Δικαστηρίου ότι έχει κατατεθεί στο Δικαστήριο το αναφερόμενο στην αίτηση οφειλόμενο ποσό ως καθυστερημένα ενοίκια κατά την ημερομηνία καταχώρισης αυτής είτε από απόδειξη είσπραξης του ενοικίου εκδοθείσα υπό του ιδιοκτήτη ή αντιπροσώπου αυτού ή από απόδειξη κατάθεσης χρηματοπιστωτικού ιδρύματος προς όφελος του ιδιοκτήτη ή αντιπροσώπου αυτού:

Νοείται ότι η απόφαση του Γραμματέα για αποδοχή ή απόρριψη της καταχώρισης της απάντησης τίθεται εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών ενώπιον του Δικαστηρίου προς τελεσίδικη έγκριση ή απόρριψη, η δε απόφαση του Δικαστηρίου δεν υπόκειται σε έφεση».

Δυνάμει του ως άνω άρθρου παρέχεται τελική εξουσία του Δικαστηρίου για αποδοχή ή απόρριψη της καταχώρισης της Απάντησης. Η εν λόγω Απάντηση (αλλά ούτε και η αίτηση Ενοικιοστασίου) δεν κατατίθεται στη δικογραφία της παρούσης. Επίσημα αντίγραφα των εν λόγω δικογράφων θα ήταν απαραίτητο να τεθούν ευθύς εξ αρχής στη δικογραφία, όπως επιανειλημμένα έχει τεθεί από τη νομολογία.

Οι Θεσμοί Πολιτικής Δικονομίας ισχύουν και εφαρμόζονται στις περί ενοικιοστασίου διαδικασίες, νοουμένου ότι συνάδουν με τους σκοπούς του νόμου (βλ. **Κ.12 του περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικούς Κανονισμούς του 1983 (2/83), Χριστοδουλίδου ν.**

ΕΜΚΙΝ (CONSULTING LTD κ.ά. 4.4.2019 και Μιχαλάκης Δράκος ν. Νίκου Αργυρίδη (1989)1Ε ΑΑΔ 162).

Συνεπώς, η φαρέτρα των θεσμών Πολιτικής Δικονομίας (είτε δια της Δ.27 θ.2 είτε στην ευρύτητα της Δ.48 (δη 48(11), είτε άλλως πως), είναι διαθέσιμη στον αιτητή ώστε να ζητήσει διαγραφή ή παραμερισμό της Απάντησης ή άλλη θεραπεία, θεωρήσει σκόπιμη με το ίδιο τρόπο που επιδιώκει να το πράξει μέσω της προνομιακής εξουσίας του Ανωτάτου Δικαστηρίου, η οποία είναι εξαιρετική διαδικασία που ενεργοποιείται μόνο εφόσον δεν παρέχεται άλλη δυνατότητα θεραπείας. (Βλ. **Esquire Holdings Ltd v. Tsentas Dev.Ltd, πολ.εφ.191/15, 23.3.2016**).

Τα πιο πάνω οδηγούν στο αναπόδραστο συμπέρασμα πως, κατά την κρίση μου, η αίτηση θα πρέπει να απορριφθεί.

Η αίτηση απορρίπτεται.

[ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ Ε5/2021 , Πολιτική αίτηση αρ. 71/21 , 26 Απριλίου 2021](#)

1.11.1.2 Υπόθεση

ΠΟΥΓΙΟΥΡΟΥ, Δ.: Ο Αιτητής με την υπό κρίση αίτηση επιδιώκει άδεια για την καταχώρηση αίτησης διά κλήσεως για την έκδοση προνομιακών ενταλμάτων certiorari και/ή prohibition και/ή mandamus για:

«α) Διάταγμα μεταφοράς του φακέλου της υπόθεσης στην Αίτηση Ε13/2020 του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λάρνακας - Αμμοχώστου (Τμήμα Αμμοχώστου) για ακύρωση της απόφασης που εξέδωσε το δικαστήριο την 2/3/2021, για παράβαση κανόνων φυσικής δικαιοσύνης ή και του άρθρου 30.2 ή και του άρθρου 11(α) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/1983, του Συντάγματος ή και για έκδηλο νομικό σφάλμα.

β) Διάταγμα (Certiorari) που να ακυρώνει την απόφαση ημερ. 2/3/2021 του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λάρνακας - Αμμοχώστου (Τμήμα Αμμοχώστου) με την οποία απορρίφθηκε η καταχώρηση της Απάντησης (Υπεράσπισης) του Αιτητή (Καθ' ου η Αίτηση στην πρωτόδικη διαδικασία) λόγω παραβίασης κανόνων φυσικής δικαιοσύνης ή και του άρθρου 11(α)ii του Ν.23/1983 ή και 30.2 του Συντάγματος ή και του άρθρου 6 της Συνθήκης για προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων του Συμβουλίου της Ευρώπης.

(γ) Διάταγμα τύπου Prohibition που να αναστέλλει οποιαδήποτε περαιτέρω διαδικασία ή και εκδίκαση της Αίτησης Ε132/2020 στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λάρνακας - Αμμοχώστου (Τμήμα Αμμοχώστου) μέχρι την εκδίκαση της υπό άνω αριθμό και τίτλο Αίτησης.

(δ) Διάταγμα (Mandamus) που να διατάσσει το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λάρνακας - Αμμοχώστου (Τμήμα Αμμοχώστου) να επιτρέψει ή και εγκρίνει την κατάθεση Απάντησης του Αιτητή (Καθ' ου η Αίτηση στην πρωτόδικη διαδικασία) λόγω παραβίασης κανόνων φυσικής δικαιοσύνης ή και του άρθρου 11(α)ii του Νόμου 23/1983 και του 30.2 του Συντάγματος ή και του άρθρου 6 της Συνθήκης για προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων του Συμβουλίου της Ευρώπης.»

Οι λόγοι επί των οποίων στηρίζεται η αίτηση συνοψίζονται στους εξής:

Α. Παραβίαση των κανόνων φυσικής δικαιοσύνης και του συνταγματικού δικαιώματος του Αιτητή σε δίκαιη δίκη.

Β. Έκδηλο νομικό σφάλμα ενόψει των εξής:

1. Παραβίαση του Άρθρου 30.2 του Συντάγματος και του άρθρου 6 της ΕΣΔΑ με το να μην επιτρέψει το Δικαστήριο στον Αιτητή να προβάλει και να τεκμηριώσει την υπεράσπιση του ότι το συμφωνηθέν και καταβαλλόμενο ενοίκιο ανέρχεται σε €1.642 και όχι €2.280 που δικογράφησε η Αιτήτρια/Ιδιοκτήτρια του ακινήτου στην Αίτηση Ε13/2020.

2. Παράλειψη του Δικαστηρίου να εξετάσει τη συνταγματικότητα του άρθρου 11(α)(ii) του Νόμου 23/1983 το οποίο δεν επιτρέπει την άσκηση έφεσης κατά της απόφασης του Δικαστηρίου να αρνηθεί την κατάθεση Απάντησης.

Η αίτηση υποστηρίζεται από την Ένορκη Δήλωση της κας Μ. Δημητρίου, υπαλλήλου στο δικηγορικό γραφείο που εκπροσωπεί τον Αιτητή, ημερομηνίας 18/3/2021. Σύμφωνα με την Ένορκη Δήλωση, ο Αιτητής είναι θέσμιος ενοικιαστής ακινήτου και εκκρεμεί εναντίον του η Αίτηση Ε13/2020 στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λάρνακας - Αμμοχώστου για έξωση του, λόγω μη πληρωμής ενοικίων. Εκκρεμούν δε άλλες δύο αιτήσεις στο ίδιο Δικαστήριο που καταχωρήθηκαν από πλευράς ιδιοκτήτριας προγενέστερα, η μια υπ. αριθμό 152/2018 για αύξηση ενοικίου και η άλλη υπ. αριθμό Ε9/2019 που αφορά επίσης σε έξωση του ενοικιαστή, με αποτέλεσμα η υπ. αριθμό 13/2020 να είναι καταχρηστική. Όπως αναφέρει, αρχικά επιχειρήθηκε στις 8/12/2020 η καταχώρηση Απάντησης που δεν έγινε όμως δεκτή από το Δικαστήριο και στη συνέχεια επιχειρήθηκε η καταχώρηση νέας Απάντησης που συνοδεύετο από απόδειξη της Τράπεζας εξαργύρωσης επιταγής για το ποσό των €13.136, οφειλόμενα ενοίκια για τους μήνες από Μάιο μέχρι Δεκέμβριο του 2020, εκ €1.642 το καθένα και όχι €2.280, όπως ψευδώς αναφέρεται στην Αίτηση. Το Δικαστήριο με την απόφαση του ημερομηνίας 2/3/2021, δεν έκαμε αποδεκτή την καταχώρηση της Απάντησης με το δικαιολογητικό ότι το ποσό που εισπράχθηκε από την ιδιοκτήτρια ήταν μικρότερο απ' εκείνο που αξιώνετο με την Αίτηση, παραβιάζοντας έτσι τις πρόνοιες του άρθρου 11(1)(α)(ii) του Νόμου 23/83.

Είναι εισήγηση της κας Δημητρίου ότι θα πρέπει να δοθεί άδεια για τα αιτούμενα προνομιακά εντάλματα εφόσον πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις και δεν επιτρέπεται η καταχώρηση έφεσης κατά της απόφασης.

Στο σημείο αυτό κρίνω σκόπιμο να παραθέσω το άρθρο 11(1)(α)(ii) επί του οποίου βασίστηκε ουσιαστικά το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων για να αρνηθεί την καταχώρηση Απάντησης.

«11.-(1) Ουδεμία απόφασις και ουδέν διάταγμα εκδίδεται διά την ανάκτησιν της κατοχής οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματος, διά το οποίον ισχύει ο παρών Νόμος, ή διά την εκ τούτου έξωσιν θεσμίου ενοικιαστού, πλην των ακόλουθων περιπτώσεων:

(α) (i)

(ii) απάντηση σε καταχωριζόμενη δύναμει της υποπαραγράφου (i) αίτηση για ανάκτηση κατοχής γίνεται δεκτή για καταχώριση από το Γραμματέα του Δικαστηρίου μόνο σε περίπτωση που η απάντηση συνοδεύεται είτε από απόδειξη του λογιστηρίου του Δικαστηρίου ότι έχει κατατεθεί στο Δικαστήριο το αναφερόμενο στην αίτηση οφειλόμενο ποσό ως καθυστερημένα ενοίκια κατά την ημερομηνία καταχώρισης αυτής είτε από απόδειξη είσπραξης του ενοικίου εκδοθείσα υπό του ιδιοκτήτη ή αντιπροσώπου αυτού ή από απόδειξη κατάθεσης χρηματοπιστωτικού ιδρύματος προς όφελος του ιδιοκτήτη ή αντιπροσώπου αυτού:

Νοείται ότι η απόφαση του Γραμματέα για αποδοχή ή απόρριψη της καταχώρισης της απάντησης τίθεται εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών ενώπιον του Δικαστηρίου προς τελεσίδικη έγκριση ή απόρριψη, η δε απόφαση του Δικαστηρίου δεν υπόκειται σε έφεση.»

Η χορήγηση άδειας για καταχώρηση αίτησης για certiorari ανάγεται στη διακριτική εξουσία του Δικαστηρίου, η οποία ασκείται μεν δικαστικά αλλά με πολλή φειδώ. Χορηγείται μόνο όταν καταδεικνύεται από τον αιτητή ότι υπάρχει «εκ πρώτης όψεως υπόθεση» και/ή «συζητήσιμη υπόθεση.» Αν όμως στον αιτητή προσφέρεται άλλο ένδικο μέσο ή θεραπεία, τότε ανεξάρτητα από το λόγο για τον οποίο επιδιώκεται το διάταγμα, περιθώρια για επιτυχία της αίτησης δεν υπάρχουν, εκτός και αν ο αιτητής ικανοποιήσει για την ύπαρξη εξαιρετικών περιστάσεων.

Εξέτασα με προσοχή τις εισηγήσεις του δικηγόρου του Αιτητή υπό το φως των προνοιών του πιο πάνω Νόμου και των γεγονότων, όπως εξάγονται από την Ένορκη Δήλωση.

Στη βάση των δεδομένων που τέθηκαν ενώπιόν μου με την Ένορκη Δήλωση και ιδιαίτερα ότι το συμφωνηθέν και καταβαλλόμενο ενοίκιο ήταν €1.642 μηνιαίως και όχι €2.280- όπως ζητά η ιδιοκτήτρια με την Αίτηση και ότι ο Αιτητής στη βάση του ενοικίου των €1.642 πλήρωσε όλα τα καθυστερημένα ενοίκια με επιταγή και απόδειξη της Τράπεζας είχε παρουσιαστεί μαζί με την προτιθέμενη Απάντηση στον Πρωτοκολλητή, θεωρώ ότι προβάλλεται συζητήσιμη υπόθεση σε σχέση με την παραβίαση της αρχής της φυσικής δικαιοσύνης, η οποία προσέδιδε δικαίωμα για εμφάνιση του Αιτητή στη διαδικασία προς τον σκοπό αμφισβήτησης των αξιώσεων της ιδιοκτήτριας. Περαιτέρω δεν μου διαφεύγει ότι σύμφωνα με το λεκτικό του άρθρου 11(1)(α)(ii) του πιο πάνω Νόμου, η πρόνοια για απόδειξη πληρωμής του αναφερόμενου στην αίτηση οφειλόμενου ποσού ως καθυστερημένα ενοίκια, αναφέρεται στην περίπτωση κατάθεσης του ποσού στο λογιστήριο του Δικαστηρίου ενώ στην περίπτωση είσπραξης του ενοικίου από τον ιδιοκτήτη η την Τράπεζα απλά αναφέρεται σε πληρωμή ενοικίου.

Ως προς την ύπαρξη άλλου ένδικου μέτρου το ίδιο το άρθρο καθιστά σαφές ότι η απόφαση αυτή του Δικαστηρίου δεν υπόκειται σε έφεση.

Συνεπώς η αίτηση εγκρίνεται ως οι παράγραφοι Α(β)(γ). Η διά κλήσεως αίτηση να καταχωρηθεί εντός 15 ημερών από σήμερα και να επιδοθεί. Να οριστεί δε για οδηγίες στις 20/4/2021 η ώρα 08.30 π.μ.

[ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ 2/3/2021 , ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΙΤΗΣΗ ΑΡ. 42/2021 , 22 Μαρτίου 2021](#)

1.11.1.3 Υπόθεση

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Αίτηση για έξωση ενοικιαστή λόγω καθυστέρησης οφειλομένων ενοικίων — Άρθρο 11(1)(α) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83 — Η επίδοση έγγραφης ειδοποίησης στον ενοικιαστή και η παράλειψη καταβολής των οφειλομένων ενοικίων μέσα σε 21 μέρες από την επίδοση της έγγραφης ειδοποίησης, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την καταχώρηση αίτησης για ανάκτηση κατοχής.

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Υπενοικίαση καταστήματος εκ μέρους θέσμιου ενοικιαστή κατά παράβαση ρητού όρου της σύμβασης ενοικίασης — Κατά πόσο ο θέσμιος ενοικιαστής μπορούσε να υπενοικιάσει ή παραχωρήσει χρήση του επίδικου καταστήματος — Κατά πόσο η νέα ιδιοκτήτρια: (α) δεσμεύετο από τη συμπεριφορά της ιδιοκτήτριας κατά το χρόνο της αρχικής ενοικίασης και (β) αποδέχθηκε με τη συμπεριφορά της την υπενοικίαση σε βαθμό που να κωλύεται να προβάλει την υπενοικίαση ως λόγο έξωσης.

Λέξεις και Φράσεις — "Θέσμιος ενοικιαστής", στο Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83.

Ιδιοκτήτης και Ενοικιαστής — Θέσμιος ενοικιαστής στο Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83 — Δεσμεύεται από τις υποχρεώσεις και απολαμβάνει τα ίδια δικαιώματα της αρχικής ενοικίασης - Άρθρο 27 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83.

Την 31/5/1983 η «α' ιδιοκτήτρια εταιρεία» ενοικίασε εγγράφως κατάστημα στον εφεσίβλητο 1 για την περίοδο 1/6/83 μέχρι 31/5/84. Σύμφωνα με σχετικό όρο του πιο πάνω συμβολαίου ο ενοικιαστής δεν είχε το δικαίωμα μετενοικίασης, υπενοικίασης, εκχώρησης ή παραχώρησης άδειας χρησιμοποίησης σε τρίτο ολόκληρου ή μέρους του υποστατικού, εκτός αν ελάμβανε προς τούτο προηγουμένως την έγγραφη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη.

Μετά τη λήξη της πιο πάνω περιόδου ο εφεσίβλητος 1 διατήρησε την κατοχή του υποστατικού και έτσι κατέστη θέσμιος ενοικιαστής σύμφωνα με τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο (Ν. 23/83). Το 1994 ο εφεσίβλητος 1 υπενοικίασε το υποστατικό σε τρίτο πρόσωπο και στη συνέχεια, τον Σεπτέμβριο του 1997 το υπενοικίασε στον εφεσίβλητο 2.

Το Φεβρουάριο του 1998 η α' ιδιοκτήτρια εταιρεία πώλησε και μεταβίβασε το επίδικο κατάστημα στην εφεσίουσα, η οποία στις 8/5/98 απέστειλε επιστολή στον εφεσίβλητο 1