



Οι Αιτητές ισχυρίζονται ότι είναι ενοικιαστές των καταστημάτων και/ή υποστατικών επί της οδού Στασικράτους 31 Β, Γ, Δ και Στ, καταστήματα αρ. 2, 3, 4 και 6, στη Λευκωσία (εν τοις εφεξής «τα επίδικα υποστατικά»). Τα επίδικα χρησιμοποιούνται ως καφεστιατόριο με ενοίκιο €15.870. Ενοικιάστηκαν από τους Αιτητές δυνάμει σύμβασης ημερομηνίας 21.10.2009, με διάρκεια ενοικίασης 14 χρόνια, αρχομένης την 1.11.2009 και ληγούσης την 31.10.2023, με πληρωτέο ενοίκιο ως εξής:

- I. Από 1.11.2009 έως 31.10.2011 €13.600 μηνιαίως.
- II. Από 1.11.2011 έως 31.10.2013 €14.700 μηνιαίως.
- III. Από 1.11.2013 έως 31.10.2015 €15.870 μηνιαίως.
- IV. Από 1.11.2015 έως 31.10.2017 €17.140 μηνιαίως.
- V. Από 1.11.2017 έως 31.10.2019 €18.855 μηνιαίως.
- VI. Από 1.11.2019 έως 31.10.2021 €20.746 μηνιαίως.
- VII. Από 1.11.2021 έως 31.10.2023 €22.815 μηνιαίως.

Οι Καθ' ων η Αίτηση κατά/ή περί την 21.1.2014, τερμάτισαν την ισχύ της σύμβασης διά επιστολής. Καταχώρισαν δύο Αγωγές κατά την Αιτητών σε σχέση με τα επίδικα υποστατικά, ήτοι την υπ' αρ. 2107/13 για παράνομη επέμβαση και την υπ' αρ. 3687/13 για καθυστερημένα ενοίκια. Η παρούσα Αίτηση σκοπεί στη ρύθμιση και/ή καθορισμό του πραγματικού ενοικίου, ήτοι το «Fair Market Rent». Οι Αιτητές έχουν επωμιστεί πολλά έξοδα, πέραν των €350.000 για εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών χρήσης των καταστημάτων ως καφεστιατόριο, γεγονός που οφείλεται στις Καθ' ων η Αίτηση αποκλειστικά. Η επίδικη περιοχή έχει μειωθεί πολύ τον τελευταίο καιρό και υπάρχει τεράστια απώλεια για καταστήματα όπως το επίδικο. Τα ενοίκια που καταβάλλονται από γειτονικά υποστατικά παρομοίου μεγέθους με τα επίδικα, είναι κατά πολύ χαμηλότερα από τον νυν καταβαλλόμενο ενοίκιο.

### **Απάντηση:**

Απάντηση εκ μέρους των Καθ' ων η Αίτηση 1 και 2 καταχωρίστηκε την 7.3.2014 και μ' αυτήν οι Καθ' ων η Αίτηση ισχυρίζονται ότι το παρόν δικαστήριο δεν έχει δικαιοδοσία να εκδικάσει την Αίτηση, για τους πιο κάτω λόγους:

1. «Η αίτηση δεν περιλαμβάνει ως Καθ' ων η Αίτηση όλους τους ιδιοκτήτες αλλά μερικούς από αυτούς.

2. Η αίτηση είναι πρόωρος αφού πουθενά σε αυτή δεν υπάρχει ισχυρισμός και/ή αποδεικτικά στοιχεία που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι το παρόν δικαστήριο έχει δικαιοδοσία να εκδικάσει την παρούσα αίτηση.
3. Η αίτηση καταχωρήθηκε στις 11-2-2014 χρόνος κατά τον οποίο οι αιτητές δε ήταν θέσμιοι ενοικιαστές αλλά συμβατικοί.
4. Η αίτηση είναι πρόωρος και/ή αντίθετος με τις προβλέψεις της Περί Ενοικιαστηρίου Νομοθεσίας αφού το ενοίκιο καθορίστηκε μόλις την 1-11-2013 σε €15.870 μηνιαίως ήτοι αυξήθηκε από το προηγούμενο ενοίκιο που ήταν €14.700 μηνιαία.
5. Η αίτηση είναι αντίθετη με τους Περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικούς Κανονισμούς και συγκεκριμένα με τον Κανονισμό 7(β) που προνοεί τον Τύπο που ακολουθείται σε Αιτήσεις καθορισμού ενοικίου και/ή ο Τύπος της Αίτησης είναι λανθασμένος. Ως εκ τούτου η Αίτηση πάσχει από θεμελιώδες ελάττωμα (Fundamental defect) και δέον όπως απορριφθεί από το Σεβαστό Δικαστήριο ως ελαττωματική και/ή παράτυπη.»

Πέραν των πιο πάνω, οι Καθ' ων η Αίτηση αρνούνται τους ισχυρισμούς των Αιτητών, εκτός από εκείνους που ρητά παραδέχονται και αρνούνται κατηγορηματικά ότι οι Αιτητές δικαιούνται στις αιτούμενες θεραπείες και/ή σε οποιαδήποτε από αυτές. Οι Καθ' ων η Αίτηση αρνούνται την περιγραφή των επίδικων υποστατικών και ισχυρίζονται ότι στην ενοικίαση περιλαμβάνονται και άλλα ακίνητα. Ισχυρίζονται ότι το καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι €15.870 μηνιαία από 1.11.2013.

Οι Καθ' ων η Αίτηση ισχυρίζονται ότι τα οφειλόμενα σήμερα ενοίκια υπερβαίνουν τις €200.000, οι δε ιδιοκτήτες προχώρησαν με αγωγές στο Επαρχιακό Δικαστήριο και προτίθενται να προχωρήσουν και στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, μόλις ο Νόμος και/ή η Νομολογία το επιτρέπουν.

#### **Έκθεση Λειτουργού:**

Το Δικαστήριο έδωσε οδηγίες στη Λειτουργό Εκτιμήσεων του Δικαστηρίου να ετοιμάσει γραπτή Έκθεση Εκτίμησης για το δίκαιο ενοίκιο των επίδικων υποστατικών. Η Έκθεση φέρει ημερομηνία 21.7.2014 και η Λειτουργός του Δικαστηρίου, κα. Φ. Κουκουλαρίδου, κατέγραψε τα εξής:

- Τα επίδικα είναι κατάστημα – καφεστιατόριο, επί της οδού Στασιακράτους 31.
- Έχουν συνολικό εμβαδόν 322,4 τ.μ., το οποίο διαιρείται σε τέσσερις ζώνες, μεσοπάτωμα, υπόγειο και καλυμμένη βεράντα.
- Τα επίδικα νοικιάστηκαν από τους Αιτητές αρχικά το 2009.
- Το σημερινό ενοίκιο ανέρχεται στα €15.870.- μηνιαίως ήτοι €49,22/τ.μ.

- Ο μέσος όρος των ενοικίων της μικρής περιοχής για το έτος 2014, από 4 ενοικιάσεις (στις οποίες περιλαμβάνεται το υπό εκτίμηση υποστατικό) είναι €25,83/τ.μ.
- Το αγοραίο ενοίκιο υπολογίστηκε σε €18,00/τ.μ.
- Καθορισμός του ενοικίου του επίδικου στο 90% του μέσου όρου της μικρής περιοχής ανέρχεται σε €7.495.- μηνιαίως.

### **Μαρτυρία και αξιολόγηση:**

#### **Αιτητών:**

Πρώτος μάρτυρας για τους Αιτητές κατέθεσε ο **κ. Δημήτρης Χ" Αργυρού**. Ο κ. Χ" Αργυρού κατέθεσε Γραπτή Δήλωση, το **Τεκμήριο Α**, ως μέρος της κυρίως εξέτασης του, σύμφωνα με τον **περί Αποδείξεως Νόμο, Κεφ. 9**, ως αυτός τροποποιήθηκε από τον **Ν. 32(1)/04**. Ο κ. Χατζηαργυρού κατέθεσε ότι είναι ο Διευθυντής των Αιτητών, οι οποίοι είναι οι ενοικιαστές των καταστημάτων επί της οδού Στασικράτους 31B, Γ, Δ και Στ', καταστήματα αρ. 2, 3, 4 και 6, στη Λευκωσία τα οποία χρησιμοποιούνται ως καφεστιατόριο, με ενοίκιο €15.870 μηνιαίως. Τα επίδικα ενοικιάστηκαν δυνάμει σύμβασης ημερομηνίας 21.10.2009, με συμφωνημένο ενοίκιο μέχρι 31.10.2023.

Οι Καθ' ων η Αίτηση τερμάτισαν τη σύμβαση με επιστολή τους ημερομηνίας 21.1.2014. Καταχώρισαν επίσης δύο Αγωγές κατά των Αιτητών για παράνομη επέμβαση και για καθυστερημένα ενοίκια. Καταχώρισαν επίσης την Αίτηση υπ' αρ. Ε64/14 στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας. Οι Αιτητές κατέβαλαν ουσιαστικές προσπάθειες για επαναδιαπραγμάτευση του ενοικιαστηρίου εγγράφου, με απώτερο σκοπό την επίτευξη συμφωνίας για καταβολή μειωμένου ενοικίου. Οι δικηγόροι των Αιτητών απέστειλαν επιστολή ημερομηνίας 14.1.2013 για τη διευθέτηση συνάντησης. Οι δικηγόροι των Καθ' ων η Αίτηση αρνήθηκαν με επιστολή τους ημερομηνίας 15.1.2015. Αντηλλάγησαν και άλλες επιστολές μεταξύ των δικηγόρων.

Ο Μ.Α.1 κατέθεσε ότι το ενοικιαστήριο έγγραφο ημερομηνίας 21.10.2009 καθόρισε τη διάρκεια της ενοικίασης σε 14 χρόνια, από 1.11.2009 μέχρι 31.10.2023. Τα επίδικα περιγράφονται ως ισόγεια καταστήματα. Κατά την ημερομηνία υπογραφής του ενοικιαστηρίου εγγράφου, οι Καθ' ων η Αίτηση γνώριζαν ότι τα υποστατικά τους δεν ήταν ισόγεια καταστήματα αλλά ότι τα τελευταία 15 χρόνια περίπου λειτουργούσαν

ως επιχείρηση εστιατορίου και καφετέριας γνωστής με το όνομα "Pralina". Κατά την ημερομηνία υπογραφής του ενοικιαστηρίου εγγράφου, οι μέτοχοι των Αιτητών ήταν άλλα πρόσωπο. Σήμερα, ιδιοκτήτης και μέτοχος των Αιτητών είναι ο κ.Χ"Αργυρού. Οι Αιτητές έχουν επωμιστεί πολλά έξοδα, πέραν των €350.000 για εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών των καταστημάτων ως καφεστιάτοριο.

Στην περιοχή των επίδικων υπάρχει μεγάλη απώλεια για καταστήματα όπως το επίδικο. Τα ενοίκια που καταβάλλονται από γειτονικά υποστατικά παρομοίου μεγέθους είναι κατά πολύ χαμηλότερα από το νυν καταβαλλόμενο για τα επίδικα υποστατικά. Έγινε εκτίμηση για την ενοικιαστική αξία των επίδικων από ανεξάρτητο εκτιμητή, σύμφωνα με την οποία το μηνιαίο ενοίκιο ανέρχεται σε €6.000. Ο μάρτυρας κατέθεσε επίσης ότι από την ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης της Λειτουργού, η οικονομία διολίσθησε σε βαθιά ύφεση και οι τιμές των ακινήτων πιάστηκαν προς τα κάτω. Ο ίδιος επιθυμεί να καταβάλλει το δίκαιο ενοίκιο.

Ο μάρτυρας δεν αντεξέταστηκε επειδή η θέση του ευπαιδευτού συνηγόρου των Καθ' ων η Αίτηση ήταν πως θεωρεί ότι όσα θέματα στη γραπτή δήλωση δεν καλύπτονται από τα δικόγραφα ή δεν είναι επίδικα, δεν θα ληφθούν υπόψη. Η θέση αυτή είναι ορθή εφόσον πλείστα όσα ανέφερε ο Μ.Α.1 δεν είναι επίδικα θέματα ή δεν αφορούν τα επίδικα θέματα, με αποτέλεσμα η μαρτυρία του να μην προωθεί ιδιαίτερα τις απαιτήσεις των Αιτητών.

Δεύτερος μάρτυρας για τους Αιτητές κατέθεσε ο **κ. Πόλυς Κουρουσίδης**. Ο κ. Κουρουσίδης κατέθεσε ότι είναι εκτιμητής ακινήτων, μέλος του Ε.Τ.Ε.Κ. και του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών, RICS. Ασκεί το επάγγελμα του εκτιμητή για σχεδόν 12 χρόνια και ασχολείται με εκτιμήσεις ακινήτων σε όλες τις πόλεις και κυρίως στη Λευκωσία. Δεχόμαστε τον κ. Κουρουσίδα ως εμπειρογνώμονα – εκτιμητή ακινήτων.

Ο Μ.Α.2 είπε ότι γνωρίζει τον διευθυντή των Αιτητών και πήρε οδηγίες όπως υπολογίσει το ενοίκιο των επίδικων υποστατικών για τον Φεβρουάριο 2014. Ετοίμασε εκτίμηση με ημερομηνία 10.6.2015. Οι οδηγίες αφορούσαν τον υπολογισμό του αγοραίου ενοικίου, καθώς επίσης και το 90% της μικρής περιοχής των επίδικων, κατά την 11.2.2014. Μάζεψε συγκριτικές ενοικιάσεις ακινήτων στη μικρή περιοχή των

επιδίκων, με παρόμοια χαρακτηριστικά, προέβη στις ανάλογες αναπροσαρμογές ούτως ώστε να υπολογίζονται όλα τα εμβαδά σε ιδίαν μορφή, δηλαδή σε ζώνη Α'. Πήρε τον μέσο όρο των συγκριτικών και κατέληξα στο συμπέρασμα που φαίνεται στην παράγραφο 11 στη σελίδα 9 της εκτίμησης, το οποίο είναι το 90% του μέσου όρου της μικρής περιοχής συμπεριλαμβανομένου του επίδικου, δηλαδή €6.069.

Ο μάρτυρας κατέθεσε ότι συμπεριέλαβε το επίδικο στον μέσο όρο, επειδή κατά την έρευνα που έκαμε στη μικρή περιοχή, φάνηκε ότι το επίδικο ήταν το μοναδικό ακίνητο το οποίο είχε πολύ πιο ψηλό ενοίκιο από τα υπόλοιπα συγκριτικά και συγκεκριμένα 3 φορές τον μέσο όρο των υπολοίπων τεσσάρων ακινήτων. Ο μέσος όρος των ενοικίων των υπολοίπων ακινήτων ανερχόταν στα €16,09/τ.μ. και του επίδικου σε €56,47/τ.μ. Αν αφαιρεθεί το επίδικο από τον μέσο όρο της μικρής περιοχής, το 90% του μέσου όρου θα ανέρχεται, για το εμβαδόν του επίδικου, σε €4.069 μηνιαίως.

Ο κ. Κουρουσίδης κατέθεσε ότι ο τρόπος που έγινε ο υπολογισμός του εμβαδού φαίνεται στο Παράρτημα της έκθεσης του και είναι ο αναγνωρισμένος τρόπος από το RICS το πώς υπολογίζεις τη ζωνοποίηση. Βασίστηκε στον τρόπο τον οποίο το RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) προτείνει για υπολογισμό καταστημάτων και γι' αυτό κατέληξε σε 281 τ.μ. ως το εμβαδόν του επίδικου. Περαιτέρω, ο μάρτυρας υπολόγισε το αγοραίο ενοίκιο του επίδικου με τα σημερινά δεδομένα και αυτό υπολογίζεται σε €4.496 μηνιαίως, δηλαδή υπάρχει πτωτική πορεία. Υπάρχουν πολλά κενά καταστήματα στην οδό Στασικράτους και η εμπορικότητα της οδού έχει πληγεί.

Κατά την αντεξέταση του, ο μάρτυρας κατέθεσε ότι έλαβε υπόψην του και μπουτίκ ως συγκριτικά, επειδή θεωρεί ότι η μπουτίκ καθώς και τα καφεστιατόρια, έχουν παρόμοια συγκριτική αξία, γι' αυτό και έχουν συμπεριληφθεί. Στην οδό Στασικράτους δεν υπάρχει άλλο καφεστιατόριο, ούτε στη μικρή περιοχή. Όσον αφορά το καφεστιατόριο «AJ's», ο Μ.Α.2 κατέθεσε ότι εφάπτεται τριών εμπορικών δρόμων και δεν είναι άμεσα συγκρίσιμο με το επίδικο. Η εμπορικότητα του, λόγω του ότι βρίσκεται επί της οδού Σπύρου Κυπριανού, με τεράστια οπτική προβολή, δεν είναι η ίδια με το «Pralina» που βρίσκεται σε ένα μονόδρομο συνοικιακό. Για να το συμπεριλάβει, θα έπρεπε να κάμει κατάλληλες αναπροσαρμογές, αλλά δεν μπορούσε γιατί θα ήταν πολύ αυθαίρετες. Κατέθεσε ότι συμπεριέλαβε στην έκθεση του τρία

καφεστιατόρια, από τα οποία το υπ' αρ. 4, είναι το άμεσα συγκρίσιμο με το επίδικο λόγω του ότι έχει τα ίδια χαρακτηριστικά, όπως υπόγειο παρόμοιου εμβαδού, ισόγειο παρόμοιου εμβαδού και μεσοπάτωμα παρόμοιου εμβαδού και το μηνιαίο ενοίκιο του συγκεκριμένου είναι €15,24/τ.μ. Επίσης, συμπεριέλαβε το «Artigiano Espresso & Wine Bar», του οποίου το μηνιαίο ενοίκιο είναι €17/τ.μ. και είναι πολύ μικρό, 52 μόλις τ.μ.. Τα μικρά ακίνητα ανά τετραγωνικό μέτρο ενοικιάζονται με υψηλότερο ενοίκιο.

Όλοι οι εμπειρογνώμονες μάρτυρες αξιολογούνται λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική επί των εμπειρογνομόνων – μαρτύρων νομολογία, με κύριες τις αυθεντίες Πιτάλης κ.ά. v. Ianira Enter. Ltd. κ.ά. (1997) 1(B) A.A.Δ. 814, Cybarco Ltd. v. Kovascik (2001) 1(Γ) A.A.Δ. 2013 και R.K.B. Leathergoods Ltd. v. Αγγελίδη (2004) 1(B) A.A.Δ. 1071. Βλέπετε σχετικά τη σελίδα 1495<sup>1</sup>, απόσπασμα από την απόφαση του έντιμου Δικαστή κ. Μ. Φωτίου στην αυθεντία Muskita Aluminium Industries Ltd. κ.ά. v. Alsako Aluminium Ltd. κ.ά., (2009) 1(B) A.A.Δ. 1481. Ο μάρτυρας έκανε γενικά αρκετά καλή εντύπωση στο Δικαστήριο κατά την κατάθεση του. Ήταν συγκροτημένος και σταθερός. Έχουμε διαπιστώσει κάποια σημεία στη μαρτυρία του τα οποία εγείρουν ερωτηματικά και το Δικαστήριο θα αποφασίσει εάν θα δεχθεί την επιστημονική του προσέγγιση.

### Καθ' ων η Αίτηση:

Δεν παρουσιάστηκε μαρτυρία εκ μέρους των Καθ' ων η Αίτηση. Το γεγονός αυτό δεν μεταθέτει από μόνο του το βάρος απόδειξης, εφόσον οι Αιτητές το φέρουν προς απόδειξη των ισχυρισμών τους.

### Λειτουργός:

Τελευταία μάρτυρας κατέθεσε η Λειτουργός του Δικαστηρίου, κα. Φάνη Κουκουλαρίδου, η οποία αντεξετάστηκε από τους συνηγούς των διαδίκων. Η κα. Κουκουλαρίδου κατέθεσε ότι εργάζεται στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λευκωσίας ως

<sup>1</sup> «Είναι σαφώς νομολογημένο ότι η μαρτυρία εμπειρογνομόνων δεν δεσμεύει το δικαστήριο αλλά απλώς το βοηθά, αφού λάβει υπόψη και την υπόλοιπη μαρτυρία, να καταλήξει στα δικά του ανεξάρτητα συμπεράσματα (βλ. μεταξύ άλλων *Cross on Evidence* 5η έκδοση, σελ. 446, *Phipson on Evidence* 11η έκδοση σελ. 510, παραγρ.1286, *Kouppis v. Republic* (1977) 2 C.L.R. 361, *Anastassiades v. Republic* (1977) 2 C.L.R. 97, *Khadar v. Republic* (1977) 2 C.L.R. 132 και *Vasilico Cement Works Ltd. v. Stavrou* (1976) 1 C.L.R. 389). Το Δικαστήριο δικαιούται να διαφοροποιήσει τη θέση του και να μη δεχθεί τη μαρτυρία ενός εμπειρογνώμονα, νοουμένου ότι υπάρχουν οι συνθήκες εκείνες που να δικαιολογούν τέτοια κατάληξη (βλ. *R. v. Matheson* (1958) 2 All E.R. 87)».

εκτιμητής, από το 1991 και ως εκτιμητής του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων από το 2000. Μετέχει επίσης από το 2000, στην Επαρχιακή Επιτροπή Καθορισμού Ενοικίου για ενοίκια του Κράτους. Έλαβε οδηγίες από το Δικαστήριο να ετοιμάσει έκθεση εκτίμησης για το καφεστιατόριο «Pralina» που βρίσκεται στην οδό Στασικράτους, στη Λευκωσία. Επισκέφθηκε το επίδικο επί τόπου και βρίσκει ότι το πληρωτέο ενοίκιο για το επίδικο είναι €49,22 το τετραγωνικό και το συνολικό ποσό ανέρχεται σε €15.870 μηνιαίως. Μετά από έρευνα, η Λειτουργός χρησιμοποίησε 4 συγκριτικές ενοικιάσεις, μαζί με το υπό εκτίμηση υποστατικό. Ο μέσος όρος των ενοικίων της μικρής περιοχής είναι €25,83/τ.μ., ήτοι €8.327,59 μηνιαίως για το επίδικο, το 90% του μέσου όρου ανέρχεται σε €7.495 και το αγοραίο ενοίκιο είναι €18/τ.μ., ήτοι €6.000 μηνιαίως.

Η κα. Κουκουλαρίδου χρησιμοποίησε τη συγκριτική μέθοδο εκτίμησης και έλαβε υπόψην της καφεστιατόρια που βρίσκονται στη μικρή περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου. Λόγω του πολύ μεγάλου εμβαδού του επίδικου, χρησιμοποίησε ζωνοποίηση. Η Λειτουργός μέτρησε το καθαρό εμβαδόν, χωρίς την τοιχοποιία. Ο χώρος του καφεστιατορίου είναι 456 τ.μ., το μεσοπάτωμα 218 τ.μ. και το υπόγειο 60 τ.μ. Με τη ζωνοποίηση, το συνολικό εμβαδόν ανέρχεται σε 322,4 τ.μ. Η Α' ζώνη είναι 111 τ.μ., η Β' ζώνη στο 50%, η Γ' ζώνη στο 25%, η Δ' ζώνη στο 20% και το υπόγειο στο 20%. Για τα συγκριτικά δεν χρησιμοποίησε ζωνοποίηση, παρά μόνο για το μεσοπάτωμα, στο 30%. Με βάση τον Νόμο, η εισήγηση της Λειτουργού για το επίδικο είναι το 90% του μέσου όρου της μικρής περιοχής, ήτοι €7.495 μηνιαίως, που είναι περίπου στο 50% του ήδη καταβαλλόμενου ενοικίου.

Όσον αφορά την κατάληξη του Μ.Α.2, η Λειτουργός κατέθεσε ότι είναι αρκετά κοντά στο τελικό ποσό. Ο ιδιώτης εκτιμητής υιοθετεί €17/τ.μ. ως αγοραίο ενοίκιο και η ίδια €18/τ.μ., ενώ για τον μέσο όρο ο Μ.Α.2 λέγει €24/τ.μ. και η Λειτουργός €25,83/τ.μ. Έχουν κάποια διαφορά στο εμβαδόν και ο λόγος είναι η ζωνοποίηση, που από εκτιμητή σε εκτιμητή μπορεί να διαφέρει, είναι υποκειμενική. Ακολούθησαν βασικούς όρους ζωνοποίησης, κάποτε υπάρχουν διαφορές λόγω διαφορετικής προσέγγισης για τους χώρους που μετρούν. Μπορεί ένας εκτιμητής σε διαφορετικό χρόνο να ακολουθήσει διαφορετική μέθοδο ζωνοποίησης, όπως συνέβη και με τον Μ.Α.2, όπως της είχε αναφέρει ο ίδιος όταν συζητούσαν για την παρούσα υπόθεση. Σε άλλη εκτίμηση του, είχε καταλήξει σε διαφορετική ζωνοποίηση και συνεπώς σε διαφορετικό



εμβαδόν. Η Λειτουργός δήλωσε ότι το Κτηματολόγιο ακολουθεί επίσης τη μεθοδολογία του RICS στις εκτιμήσεις του. Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη, ενώ το πολεοδομικό καθεστώς της άμεσα γύρω περιοχής είναι το ίδιο για όλα τα καταστήματα. Για συγκριτικές ενοικιάσεις σε δρόμους που είναι εμπορικοί, όπως η Στασικράτους και η Μακαρίου, σημασία έχει η προσφορά και η ζήτηση στην άμεσα γύρω περιοχή, η οποία φαίνεται από τις τιμές. Άδεια καταστήματα, δεν λαμβάνονται υπόψη.

Κατά την επίσκεψη της Λειτουργού τον Ιούλιο 2014 στην οδό Στασικράτους, υπήρχαν αρκετά άδεια καταστήματα, συγκρίνοντας την εμπορικότητα της συγκεκριμένης οδού 3 χρόνια πριν. Αυτό φαίνεται καθαρά από τις τιμές, ενώ εάν πήγαινε κάποιος στην οδό Στασικράτους το έτος 2010, 2011 μπορούσε να βρει και μέσο όρο ενοικίου διπλάσιο από αυτό που αναφέρει η ίδια σήμερα. Γι' αυτό και η εκτίμηση της οδηγεί στο μισό του πληρωτέου ενοικίου. Η κατάσταση όσον αφορά το μηνιαίο ενοίκιο για το 2015 στην περιοχή, παρέμεινε περίπου στα ίδια επίπεδα με το 2014.

Κατά την αντεξέταση της από τον ευπαίδευτο συνήγορο των Καθ' ων η Αίτηση, η Λειτουργός κατέθεσε ότι, εφόσον υπήρχαν συγκριτικά καφεστιατόρια στην ίδια μικρή περιοχή, θεώρησε πιο σωστό να συγκρίνει το επίδικο με τα καφεστιατόρια.

Η Λειτουργός Εκτιμήσεων, όπως φαίνεται καθαρά από τον Νόμο και τους Κανονισμούς, είναι μάρτυρας του Δικαστηρίου και δεν ενεργεί ούτε για τη μία, ούτε για την άλλη πλευρά. Επειδή ενεργεί και καταθέτει ως πραγματογνώμονας, η μαρτυρία της αντικρούεται από τη μαρτυρία άλλου πραγματογνώμονα. Δεν έχουμε πεισθεί σε για κάποια θέματα από τον Μ.Α.2 τα οποία σχολιάζουμε πιο κάτω. Η μαρτυρία της Λειτουργού ήταν πιο ξεκάθαρη, κατανοητή και λογική επί των σημείων αυτών. Η μέθοδος της ήταν επίσης δίκαιη και ορθή, έλαβε υπόψην επαρκή συγκριτικά, εξήγησε δε στο Δικαστήριο με ικανοποιητικό και σαφή τρόπο τόσο τη μέθοδο που χρησιμοποίησε όσο και την κατάληξη της. Έχουμε ικανοποιηθεί περί της ορθότητας της κρίσης της Λειτουργού αναφορικά με την εκτίμηση της «μικρής περιοχής» του επίδικου, καθώς τον υπολογισμό του εμβαδού του επίδικου αλλά και του μέσου όρου των ενοικίων, τον οποίο υιοθετούμε ως ανεξάρτητο και αμερόληπτο.

**Πραγματικά γεγονότα:**

Από το σύνολο του ενώπιον μας μαρτυρικού υλικού, βρίσκουμε ότι τα πραγματικά γεγονότα είναι τα ακόλουθα:

Οι Καθ' ων η Αίτηση είναι συνιδιοκτήτριες καταστημάτων επί της οδού Στασικράτους 31 Β, Γ, Δ, και Στ' με αριθμούς 2, 3, 4 και 6, στη Λευκωσία, δηλαδή εντός ελεγχόμενης περιοχής εν τη εννοία του άρθρου 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, Ν.23/83 όπως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, και της Κ.Δ.Π. 519/07. Υπάρχει δικογραφημένος ισχυρισμός ότι οι Καθ' ων η Αίτηση είναι δύο από τους συνιδιοκτήτες και ότι υπάρχουν και άλλοι. Δεν έχει τεθεί ενώπιον μας οτιδήποτε άλλο σχετικό υπό μορφή μαρτυρίας. Το ενοικιαστήριο έγγραφο, Τεκμήριο 6, συνομολογήθηκε μεταξύ των διαδίκων. Σύμφωνα με την αυθεντία Γεωργιάδου ν. Γεωργιάδη (1999) 1(B) Α.Α.Δ. 1210, όλοι οι συνιδιοκτήτες ακινήτου πρέπει να συνενώνονται ως διάδικοι σε διαδικασία που αντικείμενο έχει ακίνητη ιδιοκτησία, διαφορετικά αυτή είναι θνησιγενής και άκυρη. Οι Αιτητές δεν απέσεισαν το βάρος απόδειξης το οποίο φέρουν αναφορικά με την ιδιότητα των διαδίκων και την ορθότητα έγερσης της Αίτησης εναντίον των συγκεκριμένων Καθ' ων η Αίτηση.

Δεν υπάρχει ενώπιον μας είτε δικογράφηση είτε μαρτυρία αναφορικά με την ημερομηνία ολοκλήρωσης των επίδικων υποστατικών. Τα επίδικα καταστήματα ενοικιάζονται από τους Αιτητές δυνάμει σύμβασης ενοικίασης ημερομηνίας 21.10.2009, με διάρκεια ενοικίασης 14 χρόνια, από 1.11.2009 έως 31.10.2023 (Τεκμήριο 6). Στην περιγραφή του ενοικιαζόμενου ακινήτου περιλαμβάνονται επίσης 11 χώροι στάθμευσης και 3 αποθήκες στο υπόγειο. Αυτά δεν έχουν ληφθεί υπόψην είτε από τη Λειτουργού είτε από τον ιδιώτη εκτιμητή, Μ.Α.2, στοιχείο που καθιστά και τις δύο εκτιμήσεις μη ολοκληρωμένες ως προς το σημείο αυτό.

Οι Καθ' ων η Αίτηση τερμάτισαν την ισχύ της σύμβασης και οι Αιτητές παρέμειναν στα επίδικα και κατέστησαν θέσμιοι ενοικιαστές, σε άγνωστο όμως χρόνο. Δεν έχουμε ενώπιον μας στοιχεία αναφορικά με την ημερομηνία κατά την οποία κατέστησαν θέσμιοι ενοικιαστές. Αντίθετα, υπάρχει αμφισβήτηση της ημερομηνίας από τα δικόγραφα.

Είναι η κρίση μου ότι, η ημερομηνία έναρξης της ενοικίασης δέον όπως λαμβάνεται υπόψη για τον καθορισμό του δικαίου ενοικίου, αφού έμμεσα συνδέεται τόσο με την ηλικία του ακινήτου, όσο και με τη κατάσταση του. Κρίνω ότι η έναρξη της ενοικίασης δεν είναι αντισυννομική περίπτωση (βλέπετε **Λεύκος Π. Γεωργιάδης v. Ρ. SHAFTAKOLAS ESTATES LTD**, (1999) 1(Γ) Α.Α.Δ. 1750). Βλέπετε ακόμα σελίδα 28 στο σύγγραμμα **Modern Methods of Valuation**, κάτω από την επικεφαλίδα **Determination of rental value – Comparison of Rents**: «He must have regard not only to the rents of other properties that are let, but also to the dates when the rents were fixed, to the age and condition of the buildings as compared with that with which he is concerned, and to the amount of similar accommodation in the vicinity to be let or sold.» [δική μου υπογράμμιση].

Το σημερινό πληρωτέο ενοίκιο είναι €15.870 μηνιαίως και η τελευταία αύξηση επιβλήθηκε την 1.11.2013, σύμφωνα με το ενοικιαστήριο έγγραφο. Το επίδικο χρησιμοποιείται από τους Αιτητές ως καφεστιάτοριο με την επωνυμία "Pralina".

### **Μαρτυρία Μ.Α.2 και Λειτουργού:**

#### **Ζωνοποίηση:**

Έχουμε λάβει υπόψη την αυθεντία **Kannides v. Ayiomammitis** (1985) 1 C.L.R. 30, όπου αποφασίστηκε ότι λαμβάνεται υπόψη η χρήση του επίδικου, ο σκοπός για τον οποίο μισθώθηκε και όχι ο χαρακτήρας του επίδικου κατά την οικοδόμηση του. Η απόφαση αφορούσε υποστατικό που οικοδομήθηκε ως κατοικία και μισθώθηκε για χρήση ως κλινική, δηλαδή υποστατικό εργασίας. Πρόκειται για επαγγελματική στέγη τόσον όσον αφορά την πρωτεύουσα χρήση (dominant user), όσο και το σκοπό της ενοικίασης (purpose of the letting). Βλέπετε απόσπασμα από την απόφαση του έντιμου Δικαστή κ. Σαββίδη, στη σελίδα 39:

«The trial Court in the present case, in determining the nature of the premises in question and whether they were a 'dwelling house' or a 'shop' within the meaning of the Rent Control Law, 1983, had to examine the purpose for which they were let and used and not their intrinsic character for which they were originally constructed. It was a common ground that the premises in question were let for use as a clinic, that is for business purposes within the definition of 'shop' under section 2 of Law 23/83, and that in fact they had been so used ever sine and, therefore, they could not be considered and treated as falling within the definition of a 'dwelling house'.»

Το επίδικο, εν τη εννοία του άρθρου 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, 23/83, ως έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, είναι καφεστιατόριο. Ως εκ τούτου, κρίνουμε σωστή την κρίση της Λειτουργού να χρησιμοποιήσει ως συγκριτικά άλλα καφεστιατόρια στη μικρή περιοχή και να χωρίσει το επίδικο σε ζώνες.

Το σύγγραμμα Modern Methods of Valuation, στη σελίδα 263, καταγράφει τα ακόλουθα:

- «A method in general use for valuing the ground floor of a shop, which is usually a very much more valuable part than the rest of the premises, is the 'zoning' method. The front of the shop is the most valuable part and the value per unit of area decreases as the distance away from the front of the shop increases until a point is reached beyond which any further reduction would not be sensible. The zoning method allows for this progressive decrease in value from the front to the rear.»

Τόσο η Λειτουργός όσο και ο Μ.Α.2, χρησιμοποίησαν τη μέθοδο ζωνοποίησης για το επίδικο επειδή πρόκειται για πολύ μεγάλο υποστατικό. Ο Μ.Α.2 κατέληξε σε 281 τ.μ. συνολικό εμβαδόν και η Λειτουργός σε 322,40. Λαμβάνουμε υπόψη ότι η ζωνοποίηση είναι αποδεκτό εργαλείο στην εκτιμητική επιστήμη και δεχόμαστε ότι είναι σε κάποιο βαθμό υποκειμενική η χρήση της από κάθε εμπειρογνώμονα, όσον αφορά τις απόλυτες λεπτομέρειες της. Η διαφορά μεταξύ των δύο εμπειρογνομόνων είναι μικρή και κρίνουμε ότι μπορούμε να υιοθετήσουμε τον μέσο όρο των δύο υπολογισμών για το εμβαδόν, δηλαδή σύνολο 301,70 τ.μ. ως το εμβαδόν του επίδικου υποστατικού.

#### Συγκριτικά:

Άλλη διαφορά μεταξύ των εκτιμητών έγκειται στο γεγονός ότι ο κ. Κουρουσίδης χρησιμοποίησε δύο μπουτίκ στις συγκριτικές ενοικιάσεις. Η χρήση μίας μπουτίκ και ενός καφεστιατορίου είναι πολύ διαφορετικές, εξ' ου και ο ίδιος ο κ. Κουρουσίδης αναφέρει στη σελίδα 7 της Έκθεσης του (Τεκμήριο 5) ότι το καλύτερο συγκριτικό του είναι το τέταρτο, το οποίο είναι καφετέρια, αφού έχει την ίδια χρήση με το επίδικο και παρόμοια χαρακτηριστικά. Περαιτέρω, για το συγκριτικό 1, και εφόσον ο μάρτυρας συνέταξε την έκθεση του εντός του 2015 και το έλαβε υπόψη ως νέα ενοικίαση, δεν αναφέρεται η ημερομηνία έναρξης της ενοικίασης του, για να διαπιστωθεί εάν αυτό ενοικιάστηκε πριν το Φεβρουάριο 2014, οπότε καταχωρίστηκε η Αίτηση. Σημειώνουμε ότι για τον υπολογισμό του δικαίου ενοικίου, ενόψει των προνοιών του άρθρου 8 του

**περί Ενοικιοστασίου Νόμου** (βλέπετε πιο κάτω), ως συγκριτικά, λαμβάνονται υπόψη τα ενοίκια, συμβατικά, αγοραία και θέσμια, που ίσχυαν κατά το χρόνο καταχώρισης της Αίτησης, δηλαδή τον Φεβρουάριο 2014.

**Μικρή περιοχή:**

Τέλος, ο Μ.Α.2 υπολόγισε το 90% του μέσου όρου της μικρής περιοχής και χωρίς το επίδικο υποστατικό. Ο όρος «μικρή περιοχή» φαίνεται ότι αποτελεί μετάφραση στην Ελληνική γλώσσα του όρου «locality» που χρησιμοποιείται στο Αγγλικό **Rent Act 1965, άρθρο 27** ('Determination of fair rent'). Δεν υπάρχει ερμηνεία του όρου στον **περί Ενοικιοστασίου Νόμο**, Ν.23/83 ούτε και στην αντίστοιχη Αγγλική νομοθεσία, από την οποία θα μπορούσαμε να καθοδηγηθούμε.

Η ερμηνεία ενός Νόμου είναι δικαστική πράξη (βλέπε **Diagoras Development v. National Bank** (1985) 1 C.L.R. 581) και εκ των κανόνων ερμηνείας, ο κανόνας για την απόδοση στις λέξεις της γραμματικής τους έννοιας (grammatical meaning), εφαρμόζεται εκτός όπου οδηγεί σε παράλογα αποτελέσματα (**Vamasia Estates Limited v. Singer Sewing Machine Company** (1985) 1 C.L.R. 707). Στο 'Μονοτονικό Λεξικό Δημοτικής, Ορθογραφικό, Ερμηνευτικό, Ετυμολογικό', στη σελίδα 562, η λέξη «περιοχή» ερμηνεύεται ως: 'η περιφέρεια, ο χώρος δικαιοδοσίας μίας υπηρεσίας, έκταση γης μικρή ή μεγάλη'. Κατά την άποψη μας, η «μικρή περιοχή» δεν μπορεί να οριοθετηθεί σε συγκεκριμένη έκταση, αλλά η εμβέλεια της εξαρτάται κάθε φορά από τα περιστατικά της εκάστοτε υπόθεσης. Θεωρούμε ότι, ουσιαστικά, μικρή περιοχή σημαίνει η γειτονιά, το οικοδομικό τετράγωνο, τα διπλανά και απέναντι οικοδομήματα, στον ίδιο δρόμο. Βλέπε σχετικά τη χρήση της λέξης «neighbourhood» από τον έντιμο Δικαστή κ. Βασιλειάδη στην αυθεντία **Level Tachexcavs Ltd. v. Kyriacos Kargotis** (1970) 1 C.L.R. 163, στην σελίδα 169 και τη χρήση της λέξης «area» από τον έντιμο Δικαστή, ως ήταν τότε, κ. Α. Λοϊζου, στην αυθεντία **Nina P. Iacovidou v. Andreas Constantinou** (1976) 1 C.L.R. 99, στη σελίδα 103. Ο έντιμος Δικαστής, Πρόεδρος Επαρχιακού Δικαστηρίου, ως ήταν τότε, κ. Πικής, στην απόφαση του στην υπόθεση **Nicolaou v. Kassou** (1978) 2 J.S.C. 342, στη σελίδα 345 είπε:

«The state of the rent market: Evidence may be adduced with a view to enlightening the Court about the rentals that are being paid in a particular locality or in a wider area such as a quarter of a town».

Ο ίδιος ο νομοθέτης αναφέρει τους παράγοντες που πρέπει να λάβουμε υπόψη για να καταλήξουμε στα συγκριτικά ενός υπό εξέταση ακινήτου, με βάση τα οποία θα καθορίσουμε το δίκαιο ενοίκιο. Πρέπει να είναι συγκρίσιμα, δηλαδή 'comparable' (βλέπε, μεταξύ άλλων **Branco & Others v. Fandousis** (1978) 2 J.S.C. 200, στη σελίδα 203), και συνεπώς παρόμοια σε ηλικία, χαρακτήρα, μέγεθος, τοποθεσία, κατάσταση και παρεχόμενες διευκολύνσεις (βλέπε άρθρο 8(5)). Αυτές είναι, ενδεικτικά μόνο, οι περιστάσεις που λαμβάνονται υπόψη. Η άποψη μας αυτή ενισχύεται από την υπόθεση **Terence Menelaos Spiby v. Δημοτικού Συμβουλίου Πάφου** (2002) 1(A) A.A.Δ. 483, υπόθεση απαλλοτριώσης γης, το Ανώτατο Δικαστήριο είπε ότι:

«Η δυνατότητα σύγκρισης του απαλλοτριωθέντος με άλλα κτήματα προϋποθέτει την ύπαρξη ομοιογένειας μεταξύ τους. Οι παράγοντες, που τείνουν να στοιχειοθετήσουν τέτοια ομοιότητα, εντοπίζονται στην τοποθεσία των ακινήτων, στα γεωφυσικά τους χαρακτηριστικά και στους όρους ανάπτυξης τους.»

[δική μας υπογράμμιση]

Εάν στον ίδιο δρόμο, στην ίδια γειτονιά, δεν εντοπίζεται ικανοποιητικός αριθμός συγκρίσιμων, ομοιογενών κτιρίων, τότε η έρευνα επεκτείνεται σε τέτοια περιοχή ώστε να συμπεριλάβει συγκρίσιμα κτίρια και έτσι οριοθετείται η «μικρή περιοχή» για την κάθε περίπτωση. Τα πιο πάνω καταγράφηκαν ως κρίση του Δικαστηρίου και στην υπόθεση **K2/01 Έλσα Χριστοδούλου κ.ά. v. Κώστα Αθανασίου κ.ά.** του Τμήματος Πάφου του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού – Πάφου, ημερομηνίας 27.11.2003. Η απόφαση αυτή ήταν το αντικείμενο Πολιτικής Έφεσης, στην υπόθεση **Αθανασίου κ.ά. v. Χριστοδούλου κ.ά.**, (2006) 1(A) A.A.Δ. 41. Η πρωτόδικη απόφαση δεν ανετράπη επί του σημείου τούτου.

Επιπλέον, προσθέτουμε και υπογραμμίζουμε, ότι η οριοθέτηση της μικρής περιοχής με σκοπό την εκτίμηση καταστημάτων, αποτελεί σημαντική, λεπτή και ακριβή εργασία, εφόσον, όπως υπογραμμίζεται στο σύγγραμμα **Modern Methods of Valuation**, σελίδα 263: «Shops only a short distance apart can vary considerably in rental value because of vital differences in their positions. Any factor influencing pedestrian flow past the shop has its effect on value, such as proximity to 'multiples', adequate and easy car parking or public transport, the position of shopping 'breaks' (for example a brick wall in the middle of an otherwise continuous parade of shops), bus stops and traffic lights and the widths of pavements and streets.»

Είναι η κρίση μας ότι στη μικρή περιοχή δεν μπορεί παρά να περιλαμβάνεται το επίδικο υποστατικό εφόσον αυτή καθορίζεται ακριβώς με γνώμονα το επίδικο υποστατικό και σε σχέση με αυτό. Ως εκ τούτου, το επίδικο ακίνητο πρέπει να λαμβάνεται υπόψην στον υπολογισμό του μέσου όρου των ενοικίων της μικρής περιοχής.

### **Νόμος:**

Ο καθορισμός του δικαίου ενοικίου υποστατικού διέπεται από το **άρθρο 8**<sup>2</sup> του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, 23/83, ως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα. Το πληρωτέο ενοίκιο κατά το χρόνο καταχώρισης της υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτησης ήταν €15.870 μηνιαίως από 1.11.2013. Η υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτηση καταχωρίστηκε την 11.2.2014. Συνεπώς, μέχρι την καταχώριση της κυρίως Αίτησης, δεν είχαν παρέλθει δύο χρόνια από την τελευταία αύξηση του ενοικίου. Αυτός από μόνος του είναι λόγος απόρριψης της Αίτησης. Παρόλο που πιο πάνω σημειώνουμε και άλλους λόγους απόρριψης της Αίτησης, προχωρούμε με την εξέταση των υπολοίπων θεμάτων, ούτως ώστε να είναι ολοκληρωμένη η απόφαση του Δικαστηρίου σε περίπτωση Έφεσης.

Το ποσό το οποίο μπορούμε να καθορίσουμε ως το δίκαιο ενοίκιο υπολογίζεται ως οφειλόμενο από την ημερομηνία καταχώρισης της Αίτησης (βλέπετε **εδάφιο (3)**<sup>3</sup>).

Το **εδάφιο (4) (α)** του **άρθρου 8**, προνοεί:

«(4)(α) Το ανώτατον όριον το υπό του Δικαστηρίου καθοριζομένου δικαίου ενοικίου δεν θα υπερβαίνει ποσοστόν 14 τοις εκατόν δια τα πρώτα δύο έτη από της ενάρξεως ισχύος του παρόντος Νόμου, μετά το πέρας της οποίας περιόδου το ποσοστόν θα καθορίζεται

<sup>2</sup> «(1) Ουδεμία αύξησης ενοικίου κατοικιών ή καταστημάτων δύναται να επιβληθή επί θεσμίου ενοικιαστού πλην ως εν τω παρόντι Νόμω διαλαμβάνεται.

(2) Είναι νόμιμον δια τον θεσμιον ενοικιαστήν ή τον ιδιοκτήτην οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματος, εάν θεωρή εαυτόν ηδικημένον, να αποστίνεται δι' αιτήσεως εις το Δικαστήριον δια τον καθορισμόν του δικαίου ενοικίου του πληρωτέου εν σχέσει προς την τοιαύτην κατοικίαν ή κατάστημα:

Νοείται ότι ουδεμία αίτησις καταχωρίζεται προ της παρελεύσεως δύο ετών από της ημερομηνίας καθ' ην ο ενοικιαστής έλαβε κατοχήν του ακινήτου ή από της ημερομηνίας της τελευταίας αύξησης ή μείωσης του ενοικίου.»

<sup>3</sup> «8 (3) Εις ην περίπτωσιν υποβάλλεται τοιαύτη αίτησις εις το Δικαστήριον, το Δικαστήριον εξετάζει ταύτην και, κατόπιν διεξαγωγής τοιαύτης ερεύνης οίαν τούτο ήθελε θεωρήσει κατάλληλον και παροχής εις ένα έκαστον των διαδίκων της ευκαιρίας να τύχη ακροάσεως, και λαμβανομένων υπ' όψιν των εν τοις εδαφίοις (4) και (5) αναφερομένων περιορισμών και περιστάσεων, καθορίζει το δίκαιον ενοίκιον από της ημερομηνίας καταχωρήσεως της τοιαύτης αιτήσεως και το ούτω καθορισθέν ποσόν θεωρείται ως το ενοίκιον το οποίον ο ενοικιαστής υποχρεούται να καταβάλλη εις τον ιδιοκτήτην.»

ανά διετίαν υπό του Υπουργικού Συμβουλίου τη συστάσει του Υπουργού δια διατάγματος δημοσιευομένου εις την επίσημον εφημερίδα της Δημοκρατίας.»

Δυνάμει Διατάγματος του Υπουργικού Συμβουλίου το οποίο δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα την 12.4.2013 και ίσχυε κατά το χρόνο καταχώρισης της υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτησης, **Κ.Δ.Π. 116/2013**, το ανώτατο όριο αυξήσεως από 22.4.2013 μέχρι 21.4.2015 ήταν 0%. Η επιφύλαξη του **άρθρου 4(α)** προνοεί τα ακόλουθα:

«Νοείται ότι, αν η πρώτη αίτηση που υποβάλλεται μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικού) Νόμου του 1995 για αύξηση του ενοικίου βάσει του επιτρεπόμενου ποσοστού, που δεν υπερβαίνει τώρα το 14%, οδηγεί στον καθορισμό ενοικίου χαμηλότερου από το 40% του εκάστοτε μέσου όρου των ενοικίων της μικρής περιοχής, τότε καθορίζεται ενοίκιο ίσο προς το 40% του μέσου αυτού όρου. Το ποσοστό 40% ως ανωτέρω, για την πρώτη ή τις επόμενες αιτήσεις αυξάνεται από 1.1.1997 κατά 10 ποσοστιαίες μονάδες ανά διετία, μέχρις ότου ανέλθει στο 90% του εκάστοτε μέσου όρου των ενοικίων της μικρής περιοχής.»

Το ποσοστό αυτό έγινε 50% την 1.1.1997, 60% την 1.1.1999, 70% την 1.1.2001, 80% την 1.1.2003 και 90% την 1.1.2005. Κατά τον ουσιώδη χρόνο της καταχώρισης της Αίτησης ίσχυε το ποσοστό του 90% του μέσου όρου της μικρής περιοχής.

Το αγοραίο ενοίκιο λαμβάνεται υπόψη, μεταξύ άλλων (βλέπετε **εδάφιο (5)<sup>4</sup>**). Στην υπόθεση **Λεύκος Π. Γεωργιάδης v. P. SHAFTAKOLAS ESTATES LTD** (πιο πάνω), ο έντιμος Πρόεδρος του Ανωτάτου Δικαστηρίου είπε στη σελίδα 1754 και σε σχέση με το **άρθρο 8(5)** (πριν την τροποποίηση του από τον **Νόμο 102(1)/95**):

«Οι περιστάσεις που εξειδικεύονται δεν εξαντλούν βέβαια αυτές που μπορεί να ληφθούν υπόψη. Όμως καλύπτουν ευρύ φάσμα των 'περιστάσεων' το οποίο χαρακτηρίζει τα σχετικά περιστατικά και περιορίζει άλλα πιθανά περιστατικά σ' εκείνα που δεν είναι αντινομικά προς τα καθοριζόμενα. Ανεξάρτητα από οποιοδήποτε ερμηνευτικό κανόνα (όπως το ejusdem generis), αποκλείονται από την έρευνα περιστάσεις αντινομικές προς εκείνες που καθορίζονται.»

<sup>4</sup> «8 (5) Τηρουμένων των πιο πάνω εδαφίων, για τον καθορισμό του δικαίου ενοικίου πρέπει να υπολογίζεται το αγοραίο ενοίκιο και ο μέσος όρος των ενοικίων στην ίδια μικρή περιοχή, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η σπανιότητα παρόμοιων ακινήτων στην ίδια μικρή περιοχή, ενώ πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλες οι περιστάσεις (εκτός οι προσωπικές), μεταξύ των οποίων η ηλικία, ο χαρακτήρας, το μέγεθος, η τοποθεσία, η κατάσταση του ακινήτου (και, προκειμένου περί διατηρητέας οικοδομής, κατά πόσο έχουν εκτελεσθεί σε αυτή έργα από τον ιδιοκτήτη και με ποιο ύψος δαπανών), καθώς και οι παρεχόμενες σ' αυτό διευκολύνσεις.»



Οι περιστάσεις που περιγράφονται στο εδάφιο (5) του άρθρου 8 ως αυτό έχει τροποποιηθεί, είναι οι ίδιες. Συνεπώς, η πιο πάνω αυθεντία εφαρμόζεται και σήμερα σε περιπτώσεις όπως η υπό εξέταση. Έχουμε ικανοποιηθεί ότι η Λειτουργός έχει λάβει υπόψη σχετικά περιστατικά για να καταλήξει στη γνώμη της και ότι κινήθηκε εντός των πλαισίων που η νομοθεσία οριοθετεί. Ακολουθούμε τη δική της θέση σε σχέση με τα συγκριτικά και τον υπολογισμό του ενοικίου για το επίδικο, για συνολικό εμβαδόν 301,70 τ.μ., για τους λόγους που έχουμε εξηγήσει.

### Υπολογισμός:

Εφόσον, το αγοραίο ενοίκιο είναι €18,00/τ.μ. (συγκριτικά υπ' αρ. 2 και 4), ο μέσος όρος των ενοικίων της μικρής περιοχής είναι €25,83/τ.μ., το 90% του μέσου όρου είναι €23,25/τ.μ., το πληρωτέο ενοίκιο για το επίδικο υποστατικό είναι €49,22/τ.μ., θα μπορούσε να δικαιολογηθεί μείωση του πληρωτέου ενοικίου για το επίδικο στο 90% του μέσου όρου της μικρής περιοχής, από την ημερομηνία καταχώρισης της Αίτησης, αφού ληφθούν υπόψη και οι υπόλοιποι χώροι οι οποίοι αποτελούν μέρος της ενοικίασης σύμφωνα με το έγγραφο. Κρίνουμε ότι αυτό είναι δίκαιο λαμβανομένων υπόψη της τοποθεσίας, της ηλικίας, της κατάστασης και του μεγέθους του επίδικου υποστατικού.

### Απόφαση:

Για όλους τους πιο πάνω λόγους και με τη σύμφωνο γνώμη των Παρέδρων, η Αίτηση αποτυγχάνει και απορρίπτεται. Οι Αιτητές να καταβάλουν τα έξοδα των Καθ' ων η Αίτηση 1 και 2, ως αυτά θα υπολογισθούν από τη Γραμματέα και εγκριθούν από το Δικαστήριο στην κλίμακα €10.000 - €50.000, εφόσον σύμφωνα με τους σχετικούς Κανονισμούς, λαμβάνεται υπόψη για τον καθορισμό της κλίμακας το πληρωτέο κατά το χρόνο της καταχώρισης της Αίτησης, μηνιαίο ενοίκιο. Η Απόφαση να συνταχθεί αφού χαρτοσημανθεί το ενοικιαστήριο έγγραφο, Τεκμήριο 6.

(Υπ.) Λ. Σ. Καμμίση  
Πρόεδρος

Πιστό αντίγραφο

Γραμματέας