

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

Ενώπιον: Λ.Σ. Καμμίση, Προέδρου και
Σπ. Σπυριδάκι και Κ. Φραγκούδη, Παρέδρων

Αίτηση Αρ.: Ε113/19

Μεταξύ:

1. ~~ΣΠΕΝΔΑΝΣΚΟΚΑ~~ (από Λευκωσία)
2. ~~ΛΗΤΡΟΔΩΝΑΣΚΟΝΑ~~ (από Λευκωσία)

Αιτητριών

και

~~ΚΥΡΙΑΚΟΣΧΡΟΔΑΚΗΣ~~

Καθ' ου η Αίτηση

15.2.2023

Για τις Αιτήτριες: κ.κ. Μ.Ι. Βιολάρης και Π. Πασχαλίδης

Για τον Καθ' ου η Αίτηση: κ.Π. Γεωργίου για κ.κ. Lefkos Clerides & Sons LLC

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Η υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτηση, καταχωρίστηκε την 3.9.2019 και μ' αυτήν οι Αιτήτριες 1 και 2 εξαιτούνται ως ακολούθως:

- «1. Απόφαση και/ή διάταγμα του Δικαστηρίου για ανάκτηση κατοχής και/ή διάταγμα του Δικαστηρίου διατάσσοντας τον Καθ' ου η αίτηση και τους υπαλλήλους, αντιπροσώπους, εκπροσώπους και υπηρέτες αυτού και ένα έκαστο εξ αυτών όπως εκκενώσουν και παραδώσουν στις Αιτήτριες ελεύθερα κατοχή του ακινήτου που χρησιμοποιείται ως κατάστημα-γραφείο το οποίο ευρίσκεται επί της Λεωφόρου Στροβόλου 158, στην Ενορία Αγίου Βασιλείου, Δήμο Στροβόλου, Επαρχία Λευκωσίας, λόγω καθυστερημένων και οφειλόμενων ενοικίων.
2. Απόφαση και/ή διάταγμα του Δικαστηρίου διατάζων τον Καθ' ου η αίτηση όπως καταβάλει εις τις Αιτήτριες το ποσό των Ευρώ 29.250,00 που αφορά καθυστερημένα και/ή οφειλόμενα ενοίκια για την περίοδο από 1/06/2013 έως και τις 30/09/2019, και συγκεκριμένα καθυστερημένα και/ή οφειλόμενα ενοίκια 75 μηνών προς Ευρώ 390,00 μηνιαία πλέον τόκο προς 6% επί κάθε καθυστερημένου και/ή οφειλόμενου ενοικίου από την ημέρα που αυτό κατέστη πληρωτέο μέχρι εξοφλήσεως.

3. Απόφαση και/ή διάταγμα του Δικαστηρίου διατάζων τον Καθ' ου η αίτηση όπως καταβάλλει στις Αιτήτριες το ποσό των Ευρώ 50 ημερησίως ως ενδιάμεσα οφέλη από την έκδοση του διατάγματος έξωσης μέχρι εκκένωσης και παράδοσης ελευθέρως κατοχής του πιο πάνω αναφερόμενου ακινήτου.
4. Νόμιμο τόκο.
5. Έξοδα πλέον Φ.Π.Α.»

Οι Αιτήτριες ισχυρίζονται ότι είναι ιδιοκτήτριες του ακινήτου που χρησιμοποιείται ως κατάστημα-γραφείο και βρίσκεται στη Λεωφόρο Στροβόλου 158, στην Ενορία Αγίου Βασιλείου, Δήμος Στροβόλου, Επαρχία Λευκωσίας (εν τοις εφεξής «το επίδικο υποστατικό»). Η ιδιότητα των Αιτητριών είναι παραδεκτή. Το επίδικο ενοικιάστηκε από τον Καθ' ου η Αίτηση δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου ημερομηνίας 8.12.2005. Το ενοικιαστήριο έγγραφο έληξε στις 31.12.2011 και/ή τερματίστηκε λόγω μη πληρωμής των ενοικίων και έκτοτε, ο Καθ' ου η Αίτηση κατέστη θέσμιος ενοικιαστής. Επί του εν λόγω ενοικιαστηρίου εγγράφου, υπέγραψε ως εγγυήτρια η Αγγέλα Τσολάκη, εναντίον της οποίας οι Αιτήτριες επιφυλάσσουν τα δικαιώματά τους. Το επίδικο έχει ανεγερθεί πολύ πριν από την 31.12.1999 και ευρίσκεται εντός ελεγχόμενης περιοχής εν τη έννοια της περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσίας και/ή των πρότυπων Κανονισμών, ισχυρισμός που είναι παραδεκτός. Το τελευταίο καταβαλλόμενο ενοίκιο ήταν €390.- και είναι προπληρωτέο την 1^η ημέρα κάθε μήνα.

Οι Αιτήτριες ισχυρίζονται περαιτέρω, ότι ο Καθ' ου η Αίτηση, κατά παραβίαση της συμφωνίας ενοικίασης και/ή του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, καθυστερεί συστηματικά την πληρωμή των ενοικίων. Συγκεκριμένα ο Καθ' ου η Αίτηση οφείλει στις Αιτήτριες το ποσό των €29.250,00 που αφορά καθυστερημένα και/ή οφειλόμενα ενοίκια για την περίοδο από 1.6.2013 έως 30.9.2019 και συγκεκριμένα, καθυστερημένα και/ή οφειλόμενα ενοίκια 75 μηνών προς €390,00 μηνιαία, πλέον τόκο επί κάθε καθυστερημένου και/ή οφειλόμενου ενοικίου από την ημέρα που αυτό κατέστη πληρωτέο μέχρι εξοφλήσεως.

Οι Αιτήτριες απέστειλαν μέσω των δικηγόρων τους στον Καθ' ου η Αίτηση, επιστολή ημερομηνίας 6.8.2019, την οποία ο Καθ' ου η Αίτηση έλαβε με Δικαστικό επιδότη στις 7.8.2019, με την οποία τερματίστηκε το ενοικιαστήριο έγγραφο και/ή η ενοικίαση. Συνάμα, οι Αιτήτριες κάλεσαν τον Καθ' ου η Αίτηση όπως εξοφλήσει άμεσα όλα τα οφειλόμενα και/ή καθυστερημένα ενοίκια. Ο Καθ' ου η Αίτηση αρνήθηκε και/ή

παρέλειψε να συμμορφωθεί με την ανωτέρω επιστολή και παραλείπει μέχρι και σήμερα να εξοφλήσει τα καθυστερημένα ενοίκια και/ή οποιοδήποτε μέρος από αυτά και εξακολουθεί να παραμένει στο υποστατικό ως θέσμιος ενοικιαστής.

Απάντηση:

Απάντηση εκ μέρους του Καθ' ου η Αίτηση καταχωρίστηκε την 12.12.2019 και μ' αυτήν αρνείται όλους μαζί και τον καθένα από τους ισχυρισμούς των Αιτητριών που περιέχονται στην Αίτηση, εκτός από εκείνους που ρητά παραδέχεται και αρνείται κατηγορηματικά ότι οι Αιτήτριες δικαιούνται στις αιτούμενες θεραπείες και/ή σε οποιοσδήποτε απ' αυτές. Σημειώνουμε πιο πάνω ορισμένες παραδοχές στις οποίες προβαίνει με το δικόγραφο του.

Ο Καθ' ου η Αίτηση ισχυρίζεται ότι ενοικίασε το εν λόγω υποστατικό το οποίο εξ' αρχής χρησιμοποιούσε ως αρχιτεκτονικό γραφείο από την έναρξη της συμβατικής ενοικίασης και αργότερα, με τη μετεξέλιξη της σε θέσμια ενοικίαση, συνέχισε να το χρησιμοποιεί ως αρχιτεκτονικό γραφείο. Είχε δε δημιουργήσει για πολλά χρόνια καλή φήμη και πελατεία ως αρχιτεκτονικό γραφείο.

Η κατάσταση του υποστατικού παρουσίαζε τέτοιες φθορές, που με την πάροδο του χρόνου, αυξάνονταν. Έθεταν σε κίνδυνο την ασφάλεια και την υγεία του Καθ' ου η Αίτηση και των πελατών του. Επανειλημμένες φορές ο Καθ' ου η Αίτηση απευθύνθηκε στις Αιτήτριες και/ή τους συζύγους τους, για να τις ενημερώσουν, πλην όμως ουδέν έπραξαν οτιδήποτε προς αποκατάσταση των ζημιών αυτών, όπως είχαν υποχρέωση να πράξουν. Τόσο η ασφάλεια όσο και η υγεία του Καθ' ου η Αίτηση, καθώς και των πελατών του, τίθεντο σε συνεχή κίνδυνο και η ίδια η καλή φήμη του ιδίου και του αρχιτεκτονικού του γραφείου, επλήγησαν σοβαρά συνεπεία της συμπεριφοράς και/ή των παραλείψεων των Αιτητριών, αφού η όψη του αρχιτεκτονικού γραφείου δεν ήταν καλή και απώλεσε πελατεία και εισοδήματα.

Είναι ισχυρισμός του Καθ' ου η Αίτηση ότι οι Αιτήτριες γνώριζαν και γνωρίζουν τις επαναλαμβανόμενες απαιτήσεις που είχε, δηλαδή την αποκατάσταση των φυσικών φθορών, έτσι ώστε να διασφαλίζεται στοιχειωδώς η υγεία, η ασφάλεια και η προστασία του Καθ' ου η Αίτηση και των πελατών του, αλλά και/ή αξιοπρεπής όψη του γραφείου

του. Αναγκάστηκε ο ίδιος, με δικά του έξοδα, στο μέτρο του δυνατού, και κατ' επανάληψην, στην αποκατάσταση αυτών των φυσικών φθορών/ζημιών.

Συνεπώς, οι Αιτήτριες δεν δικαιούνται να απαιτούν από τον Καθ' ου η Αίτηση το αναφερόμενο ποσό, ούτε και την έξωση του. Ο Καθ' ου η Αίτηση ουδέν οφείλει στις Αιτήτριες. Αντίθετα, απαιτεί εναντίον τους την καταβολή αποζημιώσεων για τα έξοδα που όφειλαν οι ίδιες να κάνουν. Προς τούτο, έχει καταχωρήσει την Αίτηση Κ39/19, με την οποία απαιτεί αποζημιώσεις εκ ποσού €46.000 και επιφυλάσσει όλα του τα δικαιώματα.

Είναι προφανές ότι ο Καθ' ου η Αίτηση δεν δικογραφεί ουσιαστική υπεράσπιση η οποία βρίσκει έρεισμα στον Νόμο.

Ιστορικό:

Στην παρούσα υπόθεση καταχωρήθηκε Κλήση για Οδηγίες, σύμφωνα με τη **Δ.30 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας**. Το Δικαστήριο εξέδωσε εκατέρωθεν Διατάγματα Αποκάλυψης Εγγράφων, με τα οποία συμμορφώθηκαν και οι δύο πλευρές. Δόθηκαν επίσης Οδηγίες για την καταχώρηση Καταλόγου Μαρτύρων και Σύνοψης Μαρτυρίας και από τις δύο πλευρές, οι οποίες συμμορφώθηκαν.

Μαρτυρία και αξιολόγηση:

Αιτητριών:

Μοναδική μάρτυρας για την πλευρά των Αιτητριών, κατέθεσε η κα. **Στέλλα Κούλα Ευσταθίου**, Αιτήτρια 1. Η κα. Κούλα κατέθεσε Γραπτή Δήλωση, το **Τεκμήριο Α**, ως μέρος της κυρίως εξέτασης της. Είναι πλήρως και δεόντως εξουσιοδοτημένη από την Αιτήτρια 2, η οποία είναι αδελφή της, να προβεί στη δήλωση της. Οι Αιτήτριες είναι ιδιοκτήτριες του ακινήτου επί της Λεωφόρου Στροβόλου 158, Ενορία Αγίου Βασιλείου, στο Δήμο Στροβόλου. Το επίδικο ακίνητο ενοικιάστηκε στον Καθ' ου η Αίτηση δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου ημερομηνίας 8.12.2005. Το ενοικιαστήριο έγγραφο έληξε προ πολλού και έκτοτε, ο Καθ' ου η Αίτηση κατέχει το ακίνητο ως θέσμιος ενοικιαστής.

Η κα. Κούλα κατέθεσε ότι το επίδικο ακίνητο έχει ανεγερθεί πριν την 31.12.1999, ήταν υπό ενοικίαση κατά την ημερομηνία αυτή και ευρίσκεται εντός ελεγχόμενης

περιοχής εν την εννοία της περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσίας. Σύμφωνα με το ενοικιαστήριο έγγραφο, το ενοίκιο συμφωνήθηκε σε €390.- μηνιαίως, προπληρωτέο την πρώτη ημέρα κάθε μήνα.

Από τα τέλη 2012, αρχές 2013, ο Καθ' ου η Αίτηση σταμάτησε, για τους δικούς του λόγους, να καταβάλλει το μηνιαίο ενοίκιο. Η μάρτυρας κατέθεσε ότι ακολούθησαν διάφορες Δικαστικές διαμάχες στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας, όπου εξεδόθη απόφαση υπέρ των Αιτητριών και εναντίον του Καθ' ου η Αίτηση. Στις 6.8.2019, οι Αιτήτριες απέστειλαν επιστολή στον Καθ' ου η Αίτηση μέσω του δικηγόρου τους, η οποία επιδόθηκε στον ίδιο προσωπικά, στις 7.8.2019. Στα πλαίσια της επιστολής αυτής, τερμάτισαν την ενοικίαση και κάλεσαν τον Καθ' ου η Αίτηση όπως τους εξοφλήσει όλα τα καθυστερημένα και οφειλόμενα ενοίκια.

Λόγω της παράλειψης του Καθ' ου η Αίτηση να εξοφλήσει εντός 21 ημερών από τις 7.8.2019, οι Αιτήτριες έδωσαν οδηγίες στο δικηγόρο τους όπως καταχωρήσει Αίτηση στο Δικαστήριο εναντίον του Καθ' ου η Αίτηση, για έξωση και είσπραξη των οφειλόμενων ενοικίων. Η υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτηση καταχωρήθηκε στις 3.9.2019. Επιδόθηκε στον Καθ' ου η Αίτηση με υποκατάστατη επίδοση στις 28.11.2019, δυνάμει Διατάγματος Δικαστηρίου ημερομηνίας 7.11.2019. Παρήλθαν 14 ημέρες από την επίδοση της Αίτησης, πλην όμως ο Καθ' ου η Αίτηση δεν κατέβαλε οποιοδήποτε ποσό έναντι της οφειλής του προς τις Αιτήτριες. Η μάρτυρας κατέθεσε ότι μέχρι την ημερομηνία της κατάθεσης της, το συνολικό ποσό καθυστερημένων και οφειλόμενων ενοικίων, ανερχόταν σε €37.590,00.

Η Μ.Α.1 κατέθεσε επίσης ότι, ο Καθ' ου η Αίτηση έχει καταχωρήσει εναντίον τους, την Αίτηση αρ. Κ39/19, στα πλαίσια της οποίας αξιώνει αποζημιώσεις για ζημιές. Η εν λόγω Αίτηση, σε καμία περίπτωση επηρεάζει την παρούσα διαδικασία, αφού ακόμη και σε περίπτωση που η Αίτηση επιτύχει, τα οφειλόμενα ενοίκια δεν δύνανται να συμψηφιστούν με οποιοδήποτε άλλο ποσό, πόσο μάλλον με τα κατ' ισχυρισμόν έξοδα συντήρησης που έγιναν από τον Καθ' ου η Αίτηση.

Η μάρτυρας δεν αντεξετάστηκε επί των επιδικών θεμάτων.

Τόσο στη δικογράφηση, όσο και στη μαρτυρία του Καθ' ου η Αίτηση, δεν αμφισβητείται η απαίτηση των Αιτητριών. Ο Καθ' ου η Αίτηση δεν ισχυρίζεται ότι δεν οφείλει ενοίκια. Προβάλλει ισχυρισμούς ότι του οφείλουν αποζημιώσεις οι Αιτήτριες, τις οποίες διεκδικεί με την Αίτηση Κ39/19. Αυτοί οι ισχυρισμοί δεν αποτελούν υπεράσπιση στα πλαίσια του περί Ενοικιοστασίου Νόμου. Ποτέ δεν αποτελούσαν. Η μαρτυρία της Αιτήτριας 1 ουδόλως αμφισβητήθηκε επί των ουσιαστικών επιδίκων θεμάτων και γίνεται αποδεκτή.

Καθ' ου η Αίτηση:

Μοναδικός μάρτυρας για την πλευρά του, κατέθεσε ο ίδιος ο Καθ' ου η Αίτηση, κ. Κυριάκος Τσολάκης. Ο κ. Τσολάκης κατέθεσε Γραπτή Δήλωση, το Τεκμήριο Β, ως μέρος της κυρίως εξέτασης του. Κατέθεσε ότι κατά πάντα ουσιώδη προς την παρούσα Αίτηση χρόνο, ενοικίαζε και ενοικιάζει το υποστατικό στη Λεωφόρο Στροβόλου 158, Στρόβολος, Λευκωσία και το χρησιμοποιούσε μέχρι τα τέλη του 2020 για να ασκεί την επιχείρησή του. Οι Αιτήτριες 1 και 2 είναι φυσικά πρόσωπα και είναι οι ιδιοκτήτριες του επίδικου υποστατικού. Το επίδικο υποστατικό είναι κατάστημα με αποχωρητήριο, κουζίνα και δύο δωμάτια, οι χώροι διαθέτουν υδραυλική και υγειονομική εγκατάσταση, αποχωρητήριο και ηλεκτρική εγκατάσταση.

Δυνάμει εγγράφου συμφωνίας γενομένης κατά ή περί την 8.12.2005, ενοικίασε το επίδικο υποστατικό από τις Αιτήτριες 1 και 2, για περίοδο 5 ετών, με δυνατότητα ανανέωσης για άλλα 5 χρόνια, από την 1.1.2006 μέχρι την 31.12.2011. Ο Καθ' ου η Αίτηση κατέθεσε, ότι μετά τη λήξη συμφωνίας ενοικίασεως, συνέχισε να ενοικιάζει το υποστατικό ως θέσμιος ενοικιαστής και η θέσμια ενοικίαση εξακολουθεί να ισχύει μέχρι σήμερα. Ως μηνιαίο ενοίκιο συμφωνήθηκε να καταβάλλει προκαταβολικά την 1^η ημέρα κάθε ημερολογιακού μηνός, από 1.1.2006 μέχρι 31.12.2011 το ποσό των Λ.Κ.200, με δικαίωμα αύξησης κατά 14% ανά δύο έτη. Συμφωνήθηκε επίσης, ότι δεν θα ήταν υπεύθυνος για ζημιές που προέρχονται από χρόνια χρήση και την κανονική φθορά των καταστημάτων, ήτοι τα έξοδα για τις φθορές θα αναλάμβαναν οι Αιτήτριες, ως ιδιοκτήτριες του επίδικου υποστατικού.

Ο Καθ' ου η Αίτηση δεν αντεξετάστηκε. Η θέση του ευπαιδευτού συνηγόρου των Αιτητριών, ήταν κατά βάση, ότι δεν προωθείται υπεράσπιση επί της ουσίας.

Κρίνεται ότι ο ευπαίδευτος συνήγορος έχει δίκαιο. Ουδεμία ουσιαστική υπεράσπιση η οποία αναγνωρίζεται από τον Νόμο, προβλήθηκε από πλευράς του Καθ' ου η Αίτηση.

Πραγματικά γεγονότα:

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

Οι Αιτήτριες είναι ιδιοκτήτριες του ενός ακινήτου, το οποίο χρησιμοποιείται ως κατάστημα / γραφείο, επί της Λεωφόρου Στροβόλου 158, στην Ενορία Αγίου Βασιλείου, Δήμος Στροβόλου, Επαρχία Λευκωσίας, δηλαδή εντός ελεγχόμενης περιοχής εν τη εννοία του άρθρου 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου και υπό το φως της Κ.Δ.Π. 519/2007. Η Μ.Α.1 κατέθεσε και δεν αμφισβητήθηκε, ότι το επίδικο συμπληρώθηκε πριν την 31.12.1999 και ότι ήταν υπό ενοικίαση κατά την εν λόγω ημερομηνία.

Το επίδικο υποστατικό ενοικιάστηκε από τις Αιτήτριες στον Καθ' ου η Αίτηση δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου ημερομηνίας 8.12.2005 (Τεκμήριο 1). Η ενοικίαση ήταν για περίοδο πέντε ετών, από την 1.1.2006 μέχρι την 31.12.2011, με δικαίωμα του ενοικιαστή για παράταση του χρόνου ενοικίασης για άλλα πέντε χρόνια. Το ενοίκιο συμφωνήθηκε σε Λ.Κ.200.- μηνιαίως, προπληρωτέο την πρώτη ημέρα κάθε μήνα και θα αυξανόταν κατά 14% κάθε δύο χρόνια, από 1.1.2006.

Οι ρήτρες 3, 4 και 5 του εγγράφου, προνοούσαν ως ακολούθως:

«3. Ο Ενοικιαστής δικαιούται να προβαίνει σε οιαδήποτε τροποποίηση, προσθήκη ή επισκευή των καταστημάτων με δικά του έξοδα, και μετά από έγκριση του Ιδιοκτήτη, θα υποχρεούται όμως να επαναφέρει το ενοικιασθέν υποστατικόν στην προηγούμενη αυτού κατάσταση, εάν ήθελε ούτω αποφασίσει ο ιδιοκτήτης κατά την παράδοση αυτού. Ο Ενοικιαστής σε ουδεμίαν άλλην ευθύνεται επιδιόρθωση εκτός ζημιών προερχομένων εξ' υπαιτιότητας του ιδίου. Νοείται δε ότι ο ενοικιαστής δεν είναι υπεύθυνος για ζημιές που προέρχονται από τη χρόνια χρήση και κανονική φθορά των καταστημάτων.

Νοείται περαιτέρω ότι οποιεσδήποτε μετατροπές γίνουν στο υποστατικό, αυτές θα παραμείνουν στο όφελος του ιδιοκτήτη και ο ενοικιαστής ουδεμία απολύτως απαίτηση θα έχει για αυτές.»

«4. Ο Ενοικιαστής υποχρεούται κατά την λήξη ή τον καθ' οιονδήποτε τερματισμόν της ενοικιάσεως να παραδώσει το υποστατικό στον ιδιοκτήτη στην καλή κατάσταση που αναγνωρίζει ότι παρέλαβε τούτο, ευθυνομένου για οιαδήποτε φθορά ή βλάβη επί του υποστατικού, εξαιρουμένης της φυσικής και εκ καλής χρήσεως προερχομένης φθοράς.»

«5. Νοείται πάντοτε και ειδικώς συμφωνείται ότι εάν οιαδήποτε δόση ενοικίου παραμένει απλήρωτος πέραν των 15 ημερών θα στέλλεται ειδοποίηση και πέραν των 30 ημερών από της ημερομηνίας κατά την οποία θα έπρεπε να πληρωθεί, ή εάν ο Ενοικιαστής ήθελε παραβεί οιαδήποτε άλλον όρον τον οποίον είναι υπόχρεος να τηρήσει δυνάμει του παρόντος συμβολαίου, τότε ο Ιδιοκτήτης θα δικαιούται να τερματίζει οποτεδήποτε την ενοικίαση και να ζητεί την άμεση εκκένωση και παράδοση του υποστατικού άνευ βλάβης των δικαιωμάτων του Ιδιοκτήτου εναντίον του Ενοικιαστού για παράβαση οιαδήποτε των όρων του παρόντος συμβολαίου.»

Το ενοικιαστήριο έγγραφο υπεγράφη από τους συμβαλλόμενους και δύο μάρτυρες. Ο Καθ' ου η Αίτηση έλαβε κατοχή του επίδικου υποστατικού μετά την υπογραφή του ενοικιαστηρίου εγγράφου και δυνάμει αυτού και τη διατηρεί μέχρι σήμερα. Λειτουργησε σ' αυτό αρχιτεκτονικό γραφείο για αριθμό ετών. Η συμβατική ενοικίαση έληξε την 31.12.2011. Εάν δεχθούμε ότι ενοικιαστής την παράτεινε για άλλα πέντε χρόνια, ως είχε δικαίωμα προαιρέσεως να πράξει, τότε η συμβατική ενοικίαση έληξε την 31.12.2016. Δεν έχει τεθεί ενώπιον μας μαρτυρία κατά πόσον εξάσκησε το δικαίωμα προαιρέσεως, αλλά από το ύψος του ενοικίου φαίνεται ότι δόθηκε μία αύξηση κατά 14%, όπως προνοούσε το ενοικιαστήριο έγγραφο. Ο Καθ' ου η Αίτηση παρέμεινε σε κατοχή του επίδικου υποστατικού μετά την 31.12.2011 και μετά την 31.12.2016 και κατέστη θέσμιος ενοικιαστής.

Σύμφωνα με το άρθρο 27(1)¹ του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, Ν.23/83, ως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, οι πρόνοιες του τελευταίου ενοικιαστηρίου

¹ «27(1) Ενοικιαστής όστις, δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, διατηρεί κατοχήν οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματος, εν όσω διατηρεί την τοιαύτην κατοχήν, τηρεί πάντας τους όρους και προϋποθέσεις του τελευταίου ενοικιαστηρίου συμβολαίου, έστω και αν έχει λήξει η ισχύς του και δικαιούται εις τα εξ αυτών απορρέοντα οφέλη, εφ' όσον ούτοι είναι σύμφωνοι προς τας διατάξεις του παρόντος Νόμου, δικαιούται να παραιτηθή της κατοχής της κατοικίας ή του καταστήματος μόνον κατόπιν επιδόσεως τοιαύτης ειδοποιήσεως οία θα απαιτείτο δυνάμει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου και σε περίπτωση που δεν απαιτείται τέτοια ειδοποίηση, μόνο κατόπιν γραπτής προειδοποίησης ένα τουλάχιστον μήνα προηγουμένως:
Νοείται ότι εις περίπτωσιν καθ' ην υπενοικιαστής καθίσταται θέσμιος ενοικιαστής ο τοιούτος θέσμιος ενοικιαστής κατέχει την κατοικίαν ή το κατάστημα τηρουμένων επιπροσθέτως οιασδήποτε υφισταμένων περιοριστικών συμφωνιών περιεχομένων εις τους μεταξύ του ιδιοκτήτου και του ενοικιαστού όρους και προϋποθέσεις ενοικιάσεως.»

εγγράφου εφαρμόζονται στη θέσμια ενοικίαση, πλην των όρων που αφορούν τη διάρκεια της ενοικίασης και το ύψος του ενοικίου. Η θέσμια ενοικίαση δεν έχει ημερομηνία λήξης.

Το τελευταίο πληρωτέο ενοίκιο ήταν €390.- μηνιαίως. Ο Καθ' ου η Αίτηση άρχισε να μην καταβάλλει τακτικά το ενοίκιο του από τον Νοέμβριο 2012. Έπαυσε δε εντελώς να καταβάλλει ενοίκιο από το έτος 2015 (**Τεκμήριο 3**). Οι Αιτήτριες, μέσω του δικηγόρου τους, απέστειλαν επιστολή προς τον Καθ' ου η Αίτηση, ημερομηνίας 6.8.2019, με την οποία του επέσυραν την προσοχή στην οφειλή του και τερμάτισαν την ενοικίαση. Ο Καθ' ου η Αίτηση κλήθηκε να εξοφλήσει άμεσα όλα τα οφειλόμενα ενοίκια. Ο Καθ' ου η Αίτηση ήταν ήδη θέσμιος ενοικιαστής. Η επιστολή επιδόθηκε στον Καθ' ου η Αίτηση προσωπικά την 7.8.2019 (**Τεκμήριο 2**). Βλέπετε σχετικά το **άρθρο 29(1)²** του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου**, Ν.23/83, ως έχει τροποποιηθεί.

Ο Καθ' ου η Αίτηση δεν παρέδωσε την κατοχή του επίδικου, ούτε κατέβαλε οποιοδήποτε ποσό προς εξόφληση των οφειλόμενων ενοικίων, μήτε 21 ημέρες από την επίδοση της επιστολής ημερομηνίας 6.8.2019, μήτε πριν την καταχώρηση της κυρίως Αίτησης, μήτε 14 ημέρες από την επίδοση αυτής. Μέχρι το Δεκέμβριο 2021, η οφειλή του Καθ' ου η Αίτηση ανερχόταν σε €37.590.- (**Τεκμήριο 3**).

Δεχόμαστε ότι ο Καθ' ου η Αίτηση οφείλει στις Αιτήτριες ενοίκια και ενδιάμεσα οφέλη, για το επίδικο υποστατικό, από τον Νοέμβριο 2012 έως σήμερα.

² «29.-(1) Τηρουμένων των σχετικών διατάξεων του περί Πολιτικής Δικονομίας διαδικαστικού κανονισμού και οιοδήποτε διαδικαστικού κανονισμού εκδιδόμενου δυνάμει του παρόντος Νόμου, οιαδήποτε ειδοποίησις, αίτησις, απαίτησις ή άλλο έγγραφον δυνάμει του παρόντος Νόμου υποβάλλεται εγγράφως και δύναται να επιδίδηται εις το πρόσωπον εις το οποίον πρόκειται να επιδοθή είτε προσωπικώς, είτε, δια της παραδόσεως τούτου δι' αυτό εις το τελευταίον γνωστόν μέρος διαμονής ή εργασίας του εν Κύπρω ή δια της αποστολής τούτου διά του ταχυδρομείου δι' ησφαλισμένης επιστολής απευθυνομένης εις αυτό εις την τελευταίαν γνωστήν ταχυδρομικήν του διεύθυνσιν εν Κύπρω, το δε πρόσωπον εις το οποίον πρόκειται να επιδοθή περιλαμβάνει οιοδήποτε αντιπρόσωπον τοιούτου προσώπου δεόντως εξουσιοδοτημένον προς τούτο.

Νοείται ότι σε κάθε περίπτωση δύναται να γίνει ιδιωτική επίδοση με οποιοδήποτε τρόπο προβλέπεται στους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας, περιλαμβανομένης της ηλεκτρονικής επίδοσης και της δυνατότητας υποκατάστατης επίδοσης με διάταγμα του Δικαστηρίου:

Νοείται περαιτέρω ότι επίδοση εκτός δικαιοδοσίας δύναται να γίνει με οποιοδήποτε τρόπο προβλέπεται σε Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης, διεθνή σύμβαση, δευτερογενή νομοθεσία ή διαδικαστικό κανονισμό που ισχύει στη Δημοκρατία.»

Νομική πτυχή:

Έξωση για καθυστερημένα ενοίκια:

Σύμφωνα με το άρθρο 11(1) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, Ν.23/83 ως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, απαγορεύεται η ανάκτηση κατοχής ακινήτου που καλύπτεται από τον Νόμο, σαν κανόνας και μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπεται στις συγκεκριμένες περιπτώσεις που αναφέρονται σ' αυτό το άρθρο, περιλαμβανομένης της οφειλής ενοικίου που κατέστη πληρωτέο³. Οι προϋποθέσεις είναι οι ακόλουθες και πρέπει να ικανοποιηθούν σωρευτικά:

- α) Το επίδικο να ευρίσκεται εντός των ορίων ελεγχόμενης περιοχής.
- β) Το επίδικο να είχε συμπληρωθεί μέχρι την 31.12.1999.
- γ) Ο Καθ' ου η Αίτηση να είναι θέσιμος ενοικιαστής.
- δ) Να έχει σταλεί γραπτή ειδοποίηση απαιτήσεως του ενοικίου στον Καθ' ου η Αίτηση εκ μέρους των Αιτητριών, σύμφωνα με τον Νόμο.
- ε) Είκοσι μία μέρες μετά την επίδοση της γραπτής ειδοποίησης να οφείλεται ενοίκιο ή μέρος αυτού και το ρηθέν ποσό να μην έχει προσφερθεί.
- στ) Την ημέρα καταχώρισης της Αίτησης να οφείλεται ενοίκιο ή μέρος αυτού και το εν λόγω ποσό να είναι νομίμως οφειλόμενο. Βλέπετε Megarry's The Rent Acts, 10η έκδοση, Τόμος 1, σελίδα 267: "Rent is 'lawfully due' as soon as the proper date for payment has arrived".
- ζ) Εντός δεκατεσσάρων ημερών από την επίδοση της Αιτήσεως στον Καθ' ου η Αίτηση, να μην έχουν καταβληθεί τα οφειλόμενα ενοίκια.
- η) Ή εάν αυτά έχουν καταβληθεί, ο ενοικιαστής διαρκούσης της ενοικιάσεως συστηματικά δεν κατέβαλλε το νομίμως οφειλόμενο ενοίκιο.

Σύμφωνα με την ενώπιον μας μαρτυρία, όλες οι πιο πάνω προϋποθέσεις πληρούνται και η έκδοση Διατάγματος έξωσης δικαιολογείται.

³ Το άρθρο 11(1)(α) προνοεί ως ακολούθως:

«(α) Εις περίπτωσην καθ' ην οιονδήποτε νομίμως οφειλόμενον ενοίκιον καθυστερείται επί είκοσι μίαν ή περισσότερας ημέρας μετά την επίδοσιν εγγράφου ειδοποίησεως απαιτήσεως εις τον ενοικιαστήν και δεν υπάρξει οιαδήποτε προσφορά τούτου προ της καταχωρίσεως αιτήσεως δι' ανάκτησιν κατοχής. Νοείται ότι ενοίκιον θα θεωρήται προσφερθέν δυνάμει της παραγράφου αυτής, εάν τούτο εστάλη δια συστημένης επιστολής εις το πρόσωπον το δικαιούμενον να εισπράξει 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 επίδοσιν 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.»

Αναστολή διατάγματος έξωσης:

Το **άρθρο 11(5) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου**, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, προνοεί ως ακολούθως:

«Το Δικαστήριο, εκδίδον απόφασιν ή διάταγμα δυνάμει των παραγράφων (α), (β), (γ), (δ), (ε), (στ), (ζ), (η), (θ), (ι), (ια) και (ιβ) του άρθρου τούτου, δύναται, τηρουμένου του όρου ότι ο ενοικιαστής θα πληρώσει παν ποσόν το οποίο νομίμως οφείλεται ή δυνατόν να καταστή οφειλόμενον υπ' αυτού, να αναστείλει την εκτέλεσιν της αποφάσεως ή του διατάγματος ή να αναβάλει την ημερομηνίαν κατοχής δια τιοαύτην περίοδον μη υπερβαίνουσα το εν έτος, εκτός εάν οι διάδικοι άλλως ήθελαν συμφωνήσει, και υπό την επιφύλαξιν τιοιούτων όρων οίους το Δικαστήριο ήθελε θεωρήσει κατάλληλους.»

Ο Καθ' ου η Αίτηση χρησιμοποιεί το επίδικο υποστατικό ως υποστατικό εργασίας για αρκετά χρόνια. Συνεπώς, κρίνουμε ότι υπάρχει λόγος άσκησης της διακριτικής μας ευχέρειας υπέρ της αναστολής εκτέλεσης του Διατάγματος έξωσης, για περίοδο έξι (6) μηνών, υπό των κατάλληλων όρων, ώστε να δοθεί η ευκαιρία στον Καθ' ου η Αίτηση να μεταφέρει την επιχείρηση του σε άλλα υποστατικά.

Απόφαση:

Ως εκ των ανωτέρω και με τη σύμφωνο γνώμη των Παρέδρων, εκδίδεται Διάταγμα εναντίον του Καθ' ου η Αίτηση, ανάκτησης κατοχής του ακινήτου που χρησιμοποιείται ως κατάστημα-γραφείο και ευρίσκεται επί της Λεωφόρου Στροβόλου 158, στην Ενορία Αγίου Βασιλείου, Δήμος Στροβόλου, Επαρχία Λευκωσίας.

Η εκτέλεση του Διατάγματος αναστέλλεται για περίοδο έξι (6) μηνών από σήμερα, ήτοι μέχρι την 15.8.2023 περιλαμβανομένης, νοουμένου ότι ο Καθ' ου η Αίτηση καταβάλει στις Αιτήτριες παν ποσό ενοικίου σήμερα οφειλόμενο και το οποίο θα προκύψει εν τω μεταξύ, εντός ενός (1) μηνός από την έκδοση της παρούσας απόφασης, ήτοι μέχρι 15.3.2023, περιλαμβανομένης.

Εκδίδεται απόφαση υπέρ των Αιτητριών και εναντίον του Καθ' ου η Αίτηση, για τα πιο κάτω ποσά:

- (α) €37.590,00 υπόλοιπο οφειλόμενων ενοικίων για το επίδικο υποστατικό για την περίοδο από Νοέμβριο 2012 μέχρι Δεκέμβριο 2021, πλέον νόμιμο τόκο.

- (β) €390,00.- μηνιαίως ως ενδιάμεσα οφέλη από την 1.1.2022 μέχρι παράδοσης της κατοχής, πλέον νόμιμο τόκο επί εκάστου ποσού εκ €390,00 από την ημερομηνία που καθίσταται πληρωτέο μέχρις εξόφλησης.
- (γ) Δικηγορικά έξοδα, ως αυτά θα υπολογισθούν από τη Γραμματέα και εγκριθούν από το Δικαστήριο, στην κλίμακα €10.000 - €50.000.

Η εκτέλεση του Διατάγματος αναστέλλεται αρχικά από σήμερα μέχρι την 15.3.2023 και, νοουμένου ότι την ή μέχρι την 15.3.2023, εξοφληθούν τα ποσά των οφειλόμενων ενοικίων και ενδιαμέσων οφειλών ως ανωτέρω μέχρι και περιλαμβανομένου του ενδιαμέσου οφέλους του μηνός Μαρτίου 2023, τότε θα ανασταλεί περαιτέρω μέχρι 31.3.2023 και στη συνέχεια από μήνα σε μήνα για την υπόλοιπη περίοδο των έξι (6) μηνών από σήμερα, νοουμένου ότι την πρώτη ημέρα εκάστου επομένου μηνός αρχής γενομένης την 1.4.2023, με επτά (7) μέρες χάρη, ο Καθ' ου η Αίτηση θα καταβάλλει στις Αιτήτριες το ενδιάμεσο όφελος, ως ανωτέρω.

Η απόφαση να συνταχθεί αφού χαρτοσημανθεί το ενοικιαστήριο έγγραφο, Τεκμήριο 1.

(Υπ.)

Λ. Σ. Καμμίση
Πρόεδρος

Πιστό Αντίγραφο

Γραμματέας

ΛΣΚ/ΕΠ