



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΡΩΤΟ
ΤΗΣ ΕΠΙΣΗΜΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
 Αρ. 1859 της 22ας ΑΠΡΙΛΙΟΥ 1983
ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος του 1983 εκδίδεται διά δημοσίευσως εις την επίσημον εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας συμφώνως τω άρθρω 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 23 του 1983

**ΝΟΜΟΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΩΝ, ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝΩΝ
 ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΩΝ ΝΟΜΟΥΣ, ΤΟΝ ΠΕΡΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΝ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΝΟΜΟΝ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος του 1983. Συνοπτικός τίτλος.

ΜΕΡΟΣ Ι – ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΑ

2. Εν τω παρόντι Νόμω, εκτός εάν εκ του κειμένου προκύπτη διάφορος έννοια— Ερμηνεία.

«ακίνητον» σημαίνει ακίνητον υπό ή προς ενοικίασιν διά κατοικίαν ή κατάστημα το οποίον κείται εντός ελεγχόμενης περιοχής και συνεπληρώθη προ της ημερομηνίας ενάρξεως της ισχύος του παρόντος Νόμου·

«Ανώτατον Δικαστήριον» σημαίνει το δυνάμει του άρθρου 3 του περί Απονομής της Δικαιοσύνης (Ποικίλαι Διατάξεις) Νόμου καθιδρυθέν Ανώτατον Δικαστήριον 33 του 1964
35 του 1975
72 του 1977
59 του 1981.

«Ανώτατον Δικαστικόν Συμβούλιον» σημαίνει το δυνάμει του άρθρου 10 του περί Απονομής της Δικαιοσύνης (Ποικίλαι Διατάξεις) Νόμου καθιδρυθέν Ανώτατον Δικαστικόν Συμβούλιον 33 του 1964
35 του 1975
72 του 1977
59 του 1981.

«Δικαστήριον» σημαίνει το καθιδρυμένον δυνάμει του άρθρου 4 του παρόντος Νόμου Δικαστήριον Ελέγχου Ενοικιάσεων και περιλαμβάνει παν Τμήμα αυτού·

«ελεγχόμενη περιοχή» σημαίνει πάσαν περιοχήν εν Κύπρω κηρυχθείσαν ως τοιαύτην δυνάμει των διά του παρόντος Νόμου καταργουμένων περί Ενοικιοστασίου Νόμων του 1975 έως 1980 και περιλαμβάνει πάσαν ετέραν περιοχήν ήτις ήθελε κηρυχθή ως τοιαύτη διά διατάγματος του Υπουργικού Συμβουλίου συμφώνως προς τας διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 3 του παρόντος Νόμου·

«ενοικίσεις» σημαίνει ενοικίσειν, είτε έγγραφον ή άλλως, ή κατοχήν ακινήτου, δυνάμει της οποίας δημιουργείται η σχέση ιδιοκτητήτου και ενοικιαστού αλλά δεν περιλαμβάνει ενοικίσειν γης χρησιμοποιουμένην διά γεωργικούς σκοπούς ή ενοικίσειν σταθμών διά την πώλησιν πετρελαιοειδών ή ενοικίσειν χώρου σταθμεύσεως μηχανοκινήτων οχημάτων, ή ενοικίσειν επιπλωμένων κατοικιών ή διαμερισμάτων βραχυτέραν των εξ μηνών ή ενοικίσειν ξενοδοχείων, ξενοδοχειακών καταστημάτων, ξενοδοχειακών μονάδων ή τουριστικών καταλυμάτων·

«ενοικιαστής» σημαίνει παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον το οποίον συνήθως διαμένει ή έχει την έδραν αυτού εν Κύπρω και το οποίον είναι ενοικιαστής ακινήτου, εν σχέσει προς το οποίον υφίσταται ενοικίσεις και περιλαμβάνει—

(α) θέσιμιον ενοικιαστήν·

(β) οιονδήποτε υπενοικιαστήν ή παν έτερον πρόσωπον αποκτών δικαίωμα κατοχής του ακινήτου από τον αρχικόν ενοικιαστήν ή υπενοικιαστήν·

(γ) τον επιζώντα σύζυγον όστις, ή τέκνον ενοικιαστού το οποίον, διέμενε μετ' αυτού κατά τον χρόνον του θανάτου του ή εφοίτα τακτικώς εν τη αλλοδαπή ή εργαζόταν προσωρινώς εν τη αλλοδαπή κατά τον χρόνον του θανάτου του ενοικιαστού ή, εν περιπτώσει ενοικιάσεως κατοικίας, οσάκις ο ενοικιαστής δεν εγκαταλείπη σύζυγον ή ο ενοικιαστής είναι γυνή, τοιούτο μέλος της οικογενείας του ενοικιαστού το οποίον διέμενε μετ' αυτού διά περίοδον ουχί μικροτέραν των εξ μηνών αμέσως προ του θανάτου του ενοικιαστού·

(δ) την εν διαστάσει λόγω εγκαταλείψεως της συζυγικής εστίας από τον σύζυγον της ενοικιαστήν σύζυγον αυτού ως και τα τέκνα αυτών·

(ε) την Κυθέρνησιν της Κυπριακής Δημοκρατίας και οιονδήποτε νομικόν πρόσωπον δημοσίου δικαίου,

αλλά δεν περιλαμβάνει μη πολίτην της Δημοκρατίας ή νομικόν πρόσωπον ελεγχόμενον υπό αλλοδαπών·

«ενοίκιον» περιλαμβάνει οιονδήποτε ποσόν πληρωνόμενον ως ενοίκιον ως και μίσθωμα διά την χρησιμοποίησιν επίπλων εις περιπτώσεις καθ' ας ακίνητον ενοικιάζεται επιπλωμένον ή εις περιπτώσεις καθ' ας ακίνητον ενοικιάζεται και τα εν αυτώ έπιπλα εκμισθώνονται υπό του ιδιοκτήτου εις τον ενοικιαστήν αλλά δεν περιλαμβάνει κοινόχρηστα·

«θέσιμιος ενοικιαστής» σημαίνει ενοικιαστήν ακινήτου ο οποίος κατά την λήξιν ή τον τερματισμόν της πρώτης ενοικιάσεως, εξακολουθεί να κατέχη το ακίνητον και περιλαμβάνει πάντα θέσιμιον ενοικιαστήν προ της ημερομηνίας ενάρξεως της ισχύος του παρόντος Νόμου·

«ιδιοκτήτης» περιλαμβάνει εν σχέσει προς οιονδήποτε ακίνητον παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον, πλην του ενοικιαστού, το οποίον δικαιούται ή θα εδικαιούτο, άνευ των διατάξεων του παρόντος Νόμου, εις κατοχήν ακινήτου, και εν περιπτώσει υπενοικιάσεως, ενοικιαστήν όστις υπενοικιάζει το ακίνητον ή οιονδήποτε μέρος τούτου·

«κατάστημα» σημαίνει ακίνητον ενοικιαζόμενον δι' οιονδήποτε εργασίαν, επιτήδευμα ή οιονδήποτε έτερον επαγγελματικόν σκοπόν και χρησιμοποιούμενον ως τοιούτον·

«κατοικία» σημαίνει οικοδομήν ή κατασκευήν ή μέρος αυτής ενοικιαζομένην διά κατοικίαν και χρησιμοποιουμένην διά τον σκοπόν αυτόν·

«κοινόχρηστα» σημαίνει—

- (α) την χρήσιν κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου υπό των ενοίκων αυτού·
- (β) την χρήσιν κοινοχρήστων εγκαταστάσεων του ακινήτου·
- (γ) την χρήσιν κοινοχρήστων υγειονομικών διευθετήσεων και εγκαταστάσεων του ακινήτου·
- (δ) την παροχήν προμηθείας ηλεκτρικού ρεύματος και ύδατος εις τους κοινοχρήστους χώρους του ακινήτου προς χρήσιν ή εξυπηρέτησιν των ενοίκων αυτού· και
- (ε) την παροχήν υπηρεσιών διά τον καθαρισμόν και φύλαξιν των κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου και τοιούτων άλλων διευκολύνσεων αι οποίαι είναι αναγκαίαι διά την υπό του ενοικιαστού κατοχήν και χρήσιν του υπ' αυτού ενοικιαζομένου ακινήτου ή μέρους τούτου·

«Υπουργός» σημαίνει τον Υπουργόν Δικαιοσύνης.

3.—(1) Οσάκις το Υπουργικόν Συμβούλιον κρίνη ότι είναι αναγκαίον ή σκόπιμον προς τον σκοπόν της εξασφάλισεως της διαθεσιμότητος των κατοικιών ή καταστημάτων αντί λογικών ενοικίων και της ασφαλείας της κατοχής τούτων, ή οσάκις το δημόσιον συμφέρον ούτως άλλως απαιτή, το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται διά διατάγματος δημοσιευομένου εις την επίσημον εφημερίδα της Δημοκρατίας να κηρύξη οιασδήποτε περιοχὴν εν Κύπρω ως ελεγχομένην περιοχὴν, τούτου δε γενομένου θα ισχύουν αι διατάξεις του παρόντος Νόμου δι' οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματα εντός της τιοαύτης περιοχής.

Εφαρμογή του Νόμου δι' ακίνητα εις ελεγχόμενας περιοχάς.

(2) Το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται, εάν αι περιστάσεις αίτινες ωδήγησαν εις την έκδοσιν διατάγματος δυνάμει του εδαφίου (1) έπαυσαν να υφίστανται ή οσάκις το δημόσιον συμφέρον ούτως άλλως απαιτή, να ακυρώση το τιοούτο διάταγμα, άμα δε τη τιοαύτη ακυρώσει αι διατάξεις του παρόντος Νόμου, τηρουμένου παντός όρου όστις δυνατόν να καταχωρηθή εις το διάταγμα τούτο, θα παύσωσι να ισχύωσι διά την τιοαύτην περιοχὴν.

ΜΕΡΟΣ II — ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΝ

4.—(1) Καθιδρύονται Δικαστήρια Ελέγχου Ενοικιάσεων ο αριθμός των οποίων δεν θα υπερβαίνη τα τρία επί σκοπώ επιλύσεως, μεθ' όλης της λογικής ταχύτητος, των εις αυτά αναφερομένων διαφορών των αναφυσόμενων επί οιουδήποτε θέματος εγειρομένου κατά την εφαρμογήν του παρόντος Νόμου συμπεριλαμβανομένου παντός παρεμπόπτητος ή συμπληρωματικού θέματος.

Καθίδρυσι Δικαστηρίου.

(2) Έκαστον Δικαστήριον απαρτίζεται εξ ενός Προέδρου (εν τοις εφεξής αναφερομένου ως «ο Πρόεδρος») και δύο ετέρων μελών απάντων διοριζομένων υπό του Ανωτάτου Δικαστικού Συμβουλίου ως εν τω παρόντι άρθρω προνοείται.

(3) Ουδείς διορίζεται ως Πρόεδρος του Δικαστηρίου εκτός εάν έχη τα προσόντα να διορισθή ως Επαρχιακός Δικαστής, συμφώνως προς το άρθρον 6(1) των περί Δικαστηρίων Νόμων 1960 έως 1982 ή οιουδήποτε άλλου Νόμου τροποποιούντος ή αντικαθιστώντος τούτους.

14 του 1960
50 του 1962
11 του 1963
8 του 1969
40 του 1970
58 του 1972
1 του 1980
35 του 1982.

(4) Δι' εκάστην υπόθεσιν ενώπιον του Δικαστηρίου ο Πρόεδρος ορίζει τα δύο μέλη εκ των οποίων θα απαρτισθή το Δικαστήριο εκ καταλόγων μελών τους οποίους εγκρίνει δι' εκάστην επαρχίαν το Ανώτατον Δικαστικόν Συμβούλιον.

Προς τον σκοπόν τούτον ο Υπουργός υποβάλλει δι' εκάστην επαρχίαν κατάλογον εκ τριάκοντα καταλλήλων προσώπων ανωτάτου ηθικού επιπέδου εκ των οποίων το Ανώτατον Δικαστικόν Συμβούλιον επιλέγει είκοσι πρόσωπα τα οποία αποτελούν ανά δύο έτη τον κατάλογον διά την επαρχίαν εκ των οποίων ο Πρόεδρος ορίζει τα μέλη τα οποία θα απαρτίσωσι το Δικαστήριο δι' εκάστην συγκεκριμένην υπόθεσιν:

Νοείται ότι παν πρόσωπον, το όνομα του οποίου περιελήφθη εις τον υπό του Ανωτάτου Δικαστικού Συμβουλίου καταρτισθέντα κατάλογον, δύναται δι' εγγράφου απευθυνομένου προς τον Πρόεδρον του Ανωτάτου Δικαστικού Συμβουλίου να παραιτηθή οπότε ακολουθείται η αυτή διαδικασία δι' αντικατάστασιν του παραιτηθέντος προσώπου:

Νοείται περαιτέρω ότι τόσοσιν κατά τον καταρτισμόν των καταλόγων όσον και διά τον ορισμόν των μελών εκ των οποίων θα απαρτισθή το Δικαστήριο δέον να λαμβάνηται φροντίς όπως τα συμφέροντα των ιδιοκτητών όσον και των ενοικιαστών αντιπροσωπεύονται εξ ίσου.

(5) Την επίλυσιν οιασδήποτε διαφοράς υποβαλλομένης εις το Δικαστήριο ως προνοείται εις το εδάφιον (1) του παρόντος άρθρου αποφασίζει ο Πρόεδρος αφού λάβη τας απόψεις των δύο μελών του Δικαστηρίου, τα οποία έχουν απλώς συμβουλευτικήν γνώμην.

14 του 1960
50 του 1962
11 του 1963
8 του 1969
40 του 1970
58 του 1972
1 του 1980
35 του 1982.

(6) Η αντιμισθία του Προέδρου και οι λοιποί όροι υπηρεσίας αυτού είναι οι αυτοί ως ορίζονται εις το άρθρον 8 των περί Δικαστηρίων Νόμων 1960 έως 1982 ή οιοδήποτε άλλο Νόμου τροποποιούντος ή αντικαθιστώντος τούτους εν σχέσει προς Επαρχιακόν Δικαστήν, εις δε τα μέλη καταβάλλονται τοιαύτα έξοδα παραστάσεως ως ήθελον καθορίσει διά κοινής αυτών αποφάσεως οι Υπουργοί Οικονομικών και Δικαιοσύνης.

(7) Εν περιπτώσει προσωρινής απουσίας ή ανικανότητος του Προέδρου το Ανώτατον Δικαστικόν Συμβούλιον διορίζει επί προσωρινής θάσεως οιοδήποτε έτερον πρόσωπον κεκτημένον τα προσόντα όπως διορισθή ως Πρόεδρος διά να ασκή τας εξουσίας και εκτελή τα καθήκοντα Προέδρου διαρκούσης της προσωρινής απουσίας ή ανικανότητος του Προέδρου.

(8) Ουδεμία αγωγή εγείρεται κατά του Προέδρου ή μέλους του Δικαστηρίου διά πάσαν πράξιν ή παράλειψιν αυτού γενομένην κατά την ενάσκησιν των καθηκόντων αυτού δυνάμει του παρόντος Νόμου.

(9) Υφίσταται παρά τω Δικαστηρίω και εν εκάστη επαρχία ένθα τούτο λειτουργεί Γραμματεία υπό την διεύθυνσιν Γραμματέως η ύστασις του προσωπικού της οποίας ήθελεν ορισθή υπό του Υπουργού δι' εκτέλεσιν των καθηκόντων τα οποία ήθελε προβλέψει διαδικαστικός κανονισμός εκδιδόμενος υπό του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

Ο Γραμματεύς και τα μέλη του προσωπικού της Γραμματείας είναι δημόσιοι υπάλληλοι.

(10) Άπασαι αι δαπάναι αι απαιτούμεναι διά την λειτουργίαν του Δικαστηρίου καταβάλλονται εκ του δημοσίου ταμείου.

5. Το Δικαστήριο κατά την ακρόασιν οιασδήποτε υποθέσεως δυνάμει του παρόντος Νόμου, τηρουμένου οιοσδήποτε διαδικαστικού

κανονισμού, δεν δεσμεύεται υπό του εκάστοτε ισχύοντος δικαίου της αποδείξεως, εν η δε περιπτώσει μάρτυς αρνείται να απαντήσει εις οιαδήποτε ερώτησιν, ήτις κατά την γνώμην του Δικαστηρίου τείνει να ενοχοποιήση τούτον, δεν απαιτείται παρ' αυτού όπως απαντήσει εις την τοιαύτην ερώτησιν και δεν υπόκειται εις δίωξιν διότι αρνείται να απαντήσει εις ταύτην.

6. Διάταγμα του Δικαστηρίου δυνάμει του παρόντος Νόμου δύναται κατόπιν αιτήσεως να αναθεωρηθή, να τροποποιηθή ή να ακυρωθή υπό του Δικαστηρίου εις τας ακόλουθους περιπτώσεις:

Αναθεώρησις
διαταγμάτων
Δικαστηρίου.

- (α) Εις περιπτώσιν καθ' ην τα γεγονότα της υποθέσεως τα επηρεάζοντα το ζήτημα του ενοικίου μετεβλήθησαν ουσιαστικώς ή εσημειώθη ουσιαστική μεταβολή περιστάσεων από της εκδόσεως του διατάγματος·
- (β) εις περιπτώσιν καθ' ην το διάταγμα επετεύχθη συνεπεία οιασδήποτε απάτης, ψευδών παραστάσεων ή ουσιαστικού λάθους·
- (γ) εις περιπτώσιν καθ' ην υπάρχει διαθέσιμος νέα μαρτυρία ουσιαστικής φύσεως ήτις δεν ηδύνατο να προσαχθή διά της ασκήσεως ευλόγου επιμελείας όταν το διάταγμα εξεδόθη·
- (δ) εις περιπτώσιν καθ' ην το διάταγμα εξεδόθη εν τη απουσία του διαδίκου, η απουσία του οποίου δεν ωφείλετο εις οιαδήποτε παράλειψιν ή αμέλειαν εκ μέρους του.

7. Πάσα απόφασις του Δικαστηρίου υπόκειται εις έφεσιν ενώπιον του Ανωτάτου Δικαστηρίου θάσει οιασδήποτε λόγου συνεπαγομένου νομικόν σημείον μόνον και γίνεται δι' υπομνήματος (case stated) εντός τεσσαράκοντα δύο ημερών από της ημέρας της εκδόσεως της αποφάσεως.

Έφεσις
ενώπιον του
Ανωτάτου
Δικαστηρίου.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ.—ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

8.—(1) Ουδεμία αύξησις ενοικίου κατοικιών ή καταστημάτων δύναται να επιβληθή επί θεσμίου ενοικιαστού πλην ως εν τω παρόντι Νόμω διαλαμβάνεται.

Αίτησις εις
Δικαστήριον
προς καθο-
ρισμόν
ενοικίων
κατοικιών
και κατα-
στημάτων.

(2) Είναι νόμιμον διά τον θέσμιον ενοικιαστήν ή τον ιδιοκτήτην οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματος, εάν θεωρή εαυτόν ηδικημένον, να αποτελείνηται δι' αιτήσεως εις το Δικαστήριον διά 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 έλαθε κατοχήν του ακινήτου ή από της ημερομηνίας του καθορισμού του δικαίου ενοικίου υπό του Δικαστηρίου.

(3) Εις ην περιπτώσιν υποβάλλεται τοιαύτη αίτησις εις το Δικαστήριον, το Δικαστήριον εξετάζει ταύτην και, κατόπιν διεξαγωγής τοιαύτης ερεύνης οταν τούτο ήθελε θεωρήσει κατάλληλον και παροχής εις ένα έκαστον των διαδίκων της ευκαιρίας να τύχη ακρόσεως, και λαμβανομένων υπ' όψιν των εν τοις εδαφίοις (4) και (5) αναφερομένων περιορισμών και περιστάσεων, καθορίζει το δικαίον 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.

Διά τους σκοπούς της παραγράφου ταύτης θα υπηρετούν παρά τω Δικαστηρίω Λειτουργοί Εκτιμήσεων οίτινες, κατόπιν προς τούτο οδηγιών του Δικαστηρίου, θα δύνανται να διεξαγάγουν την έρευναν και να καταθέτουν την έκθεσιν των ενώπιον του Δικαστηρίου.