

Ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος του 1995 εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 102(Ι) του 1995

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟΥ ΝΟΜΟΥΣ

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

Συνοπτικός

τίτλος.

23 του 1983
51 του 1983
39 του 1984
79 του 1986
94 του 1986
135 του 1988
51 του 1989
138 του 1991
67(Ι) του 1992
2(Ι) του 1993.

Τροποποίηση
του άρθρου 2
του βασικού
νόμου.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος του 1995 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Ενοικιοστασίου Νόμους του 1983 έως 1993 (που στο εξής θα αναφέρονται ως “ο βασικός νόμος”) και ο βασικός νόμος και ο παρών Νόμος θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Ενοικιοστασίου Νόμοι του 1983 έως 1995.

2. Το άρθρο 2 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την αντικατάσταση των ορισμών των όρων “ακίνητο”, και “κατοικία” με τους ακόλουθους αντίστοιχους νέους ορισμούς:

“ακίνητο” σημαίνει κτίριο υπό ή προς ενοικίαση για κατοικία ή κατάσταση που βρίσκεται μέσα στα όρια ελεγχόμενης περιοχής και συμπληρώθηκε μέχρι την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικού) Νόμου του 1995.”

“κατοικία” σημαίνει οικοδομή ή κατασκευή ή μέρος της που ενοικιάζεται ως κατοικία προσώπου ή για τη στέγαση σωματείων, ιδρυμάτων και μη επαγγελματικών οργανώσεων, έστω και αν μέρος αυτής χρησιμοποιείται για επαγγελματικούς σκοπούς.” και

(β) με την προσθήκη μετά τον ορισμό του όρου “ενοικίασις” της ακόλουθης επιφύλαξης :

“Νοείται ότι το δικαίωμα κατοχής και ο καθορισμός του ενοικίου ή ανταλλάγματος από την υπενοικίαση ή την άδεια χρήσεως μεταξύ του πρατηριούχου και της εταιρείας πετρελαιοειδών διέπονται από και ρυθμίζονται με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και, σε περίπτωση μετακίνησης του σταθμού σε άλλο ακίνητο, δεν επηρεάζονται τα δικαιώματα αυτά του πρατηριούχου, εφαρμοζομένων, σε τέτοια περίπτωση, των διατάξεων του άρθρου 14(1)(β) του παρόντος Νόμου, τηρουμένων των αναλογιών.” και

(γ) με την προσθήκη στον κατάλληλο χώρο του ακόλουθου νέου ορισμού:

“πρώτη ενοικίαση” σημαίνει την πρώτη ενοικίαση του ακινήτου από τον εκάστοτε ενοικιαστή και η διάρκειά της καθορίζεται από το ενοικιαστήριο έγγραφο ή την προφορική συμφωνία ή ελλείπει αυτών από τον τρόπο πληρωμής”.

3. Το άρθρο 3 του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη του ακόλουθου εδαφίου:

Τροποποίηση του άρθρου 3 του βασικού νόμου.

“(3) Το Υπουργικό Συμβούλιο προς εφαρμογή των προηγούμενων εδαφίων (1) και (2) οφείλει κάθε πέντε χρόνια τουλάχιστο να εξετάζει και να αποφασίζει αν χρειάζεται κατά την κρίση του οποιαδήποτε διαφοροποίηση στα εκάστοτε υφιστάμενα διατάγματα που αφορούν τις ελεγχόμενες από το Ενοικιοστάσιο περιοχές, λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική και τουριστική ανάπτυξη της οικείας περιοχής.”

4. Το άρθρο 4 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

Τροποποίηση του άρθρου 4 του βασικού νόμου.

- (α) Με την προσθήκη στο εδάφιο (6) αυτού αμέσως μετά τη φράση “Επαρχιακόν Δικαστήν” (τέταρτη και πέμπτη γραμμή) της φράσης “και άμα τη συμπληρώσει της ανώτατης βαθμίδας της κλίμακας σε σχέση με Ανώτερο Επαρχιακό Δικαστή,” και
- (β) με την Αντικατάσταση στο εδάφιο (9) αυτού της λέξης “σύστασις” (τρίτη γραμμή) με τη λέξη “σύνθεση”.

5. Το άρθρο 6 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

Τροποποίηση του άρθρου 6 του βασικού νόμου.

- (α) Με την προσθήκη, μετά τη λέξη “διάταγμα” (οπουδήποτε συναντάται) των λέξεων “η απόφαση” και
- (β) με την προσθήκη στο τέλος του της ακόλουθης νέας παραγράφου:
- “(ε) σε περίπτωση κατά την οποία εκδόθηκε διάταγμα έξωσης βάσει του άρθρου 11(1), (στ), (ζ), (η) και ο ιδιοκτήτης μέσα σε εύλογο χρόνο από την παράδοση της κατοχής δεν υλοποίησε τους λόγους της έξωσης.”.

6. Το άρθρο 7 του βασικού νόμου τροποποιείται με την αρίθμηση του υφιστάμενου μέρους ως εδαφίου (1) και με την προσθήκη των ακόλουθων νέων εδαφίων:

Τροποποίηση του άρθρου 7 του βασικού νόμου.

“(2) Το Δικαστήριο μπορεί σε οποιοδήποτε στάδιο κάθε διαδικασίας που διεξάγεται ενώπιόν του να επιφυλάξει προς εξέταση από το Ανώτατο Δικαστήριο οποιαδήποτε νομικά ζητήματα προκύπτουν κατά τη διαδικασία αυτή με τη μορφή υπομνήματος το οποίο—

- (α) Συντάσσεται από το Δικαστήριο και εκθέτει με συντομία τα γεγονότα ως προς τα οποία θα εφαρμοστεί ο Νόμος και το νομικό ζήτημα ή τα νομικά ζητήματα πάνω στα οποία θα εκδοθεί η απόφαση.
- (β) Αποστέλλεται από το Γραμματέα του Δικαστηρίου στον Πρωτοκόλλητή του Ανώτατου Δικαστηρίου.
- (γ) Κατατίθεται για συζήτηση με τον τρόπο με τον οποίο το Ανώτατο Δικαστήριο θα διατάξει.

(3) Το Ανώτατο Δικαστήριο εκδικάζει και εκδίδει απόφαση πάνω στο νομικό ζήτημα ή τα νομικά ζητήματα που εγείρονται όσον αφορά την ειδική αυτή υπόθεση και ακολούθως διαβιβάζει το ζήτημα στο Δικαστήριο μαζί με τη γνώμη του πάνω σ' αυτό, η οποία είναι δεσμευτική για το Δικαστήριο.”

Τροποποίηση
του άρθρου 8
του βασικού
νόμου.

7. Το άρθρο 8 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την προσθήκη στο τέλος της παραγράφου (α) του εδαφίου (4) αυτού της ακόλουθης επιφύλαξης:

“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% ανά διετία, μέχρις ότου ανάλθει στο 90% του εκάστοτε μέσου όρου των ενοικίων της μικρής περιοχής.”

(β) Με την αντικατάσταση στην παράγραφο (β) αυτού της φράσης “καθοριζόμενο ποσοστό” με τη φράση “καθορισμένων ποσοστών”

(γ) με την αντικατάσταση του εδαφίου (5) αυτού με το ακόλουθο νέο εδάφιο:

“(5) Τηρουμένων των πιο πάνω εδαφίων, για τον καθορισμό του δίκαιου ενοικίου πρέπει να υπολογίζεται το αγοραίο ενοίκιο και ο μέσος όρος των ενοικίων στην ίδια μικρή περιοχή, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ή σπανιότητα παρόμοιων ακινήτων στην ίδια μικρή περιοχή, ενώ 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.”

Τροποποίηση
του άρθρου 11
του βασικού
νόμου.

8. Το άρθρο 11 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την αντικατάσταση της δεύτερης επιφύλαξης της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) με την ακόλουθη νέα επιφύλαξη:

“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 οφειλόμενο.”

(β) με την αντικατάσταση από την παράγραφο (στ) του εδαφίου (1) αυτού του πρώτου μέρους της που αρχίζει με τις λέξεις “εις περιπτώσιν” και λήγει με τις λέξεις “τοιούτου διατάγματος” με το ακόλουθο νέο μέρος: