

COVID-19

Καταβολή Ενοικίων εν μέσω της πανδημίας

Η τρέχουσα κατάσταση στην Κύπρο και σύγκριση με άλλες χώρες

9 Απριλίου 2020

Λεωφ. Δημοσθένη Σεβέρη 12,
6ος όροφος, γραφείο 601,
1080 Λευκωσία, Κύπρος
Τηλ.: +35722465500
Φαξ: +35722338500
info@americanoslaw.com
www.americanoslaw.com

/ We All Stand Together

Η έξαρση του COVID-19 και η ανακήρυξη του ως πανδημία από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας, έχει αναγκάσει τις κυβερνήσεις σε παγκόσμιο επίπεδο να λάβουν μέτρα για την καταπολέμησή του, που αναπόφευκτα έχουν επηρεάσει εκτός από την οικονομία και τις επιχειρήσεις, όλη την κοινωνία.

Το παρόν σημείωμα αναλύει την τρέχουσα κατάσταση αναφορικά με την καταβολή ενοικίων στην Κύπρο, τα μέτρα που έχουν ληφθεί από την Κυπριακή Κυβέρνηση από την ημερομηνία εμφάνισης του ιού στην Κύπρο μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος σημειώματος, και παράλληλα συγκριτικά παραθέτει μέτρα που έχουν ληφθεί από ορισμένες επηρεαζόμενες χώρες σχετικά με το ίδιο θέμα. Διευκρινίζεται πως το παρόν σημείωμα δεν συνιστά παροχή νομικής συμβουλής προς οποιονδήποτε.

Στέλιος Αμερικάνος & Σία Δ.Ε.Π.Ε.

ΚΥΠΡΟΣ

Ορισμένα εκ των μέτρων που έχουν ληφθεί από την Κυπριακή Δημοκρατία αφορούν, μεταξύ άλλων, και την προστασία των ενοικιαστών δυνάμει του Περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/1983). Ο Περί Ενοικιοστασίου Νόμος αφορά και εφαρμόζεται σε ακίνητα υπό ή προς ενοικίαση για κατοικία ή κατάσταση που βρίσκονται μέσα στα όρια ελεγχόμενης περιοχής και συμπληρώθηκαν μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 1999. Στις λοιπές περιπτώσεις που αφορούν ενοικίαση υποστατικών, ο Περί Ενοικιοστασίου Νόμος και τυχόν τροποποιητικοί αυτού, δεν εφαρμόζεται, και εφαρμόζεται ο Περί Συμβάσεων Νόμος Κεφ. 149.

Σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία, η εφαρμογή του Περί Ενοικιοστασίου Νόμου -όπου ισχύει- δύναται να επιφέρει, μέσω της μετατροπής της ενοικίασης σε θέσμια ενοικίαση, πρόσθετη προστασία στους ενοικιαστές, πέραν των συμβατικών υποχρεώσεων και την εκ του νόμου καθοριζόμενη προστασία. Ως θέσμιος ενοικιαστής ορίζεται ο ενοικιαστής ακινήτου, ο οποίος κατά τη λήξη ή τον τερματισμό της πρώτης ενοικιάσεως, εξακολουθεί να κατέχει το ακίνητο. Στο άρθρο 11 προβλέπεται ο περιορισμός των εξώσεων μέσω της απαγόρευσής τους, πλην συγκεκριμένων περιπτώσεων που αποτελούν εξαιρέσεις.

Με την ψήφιση του Περί Ενοικιοστασίου (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμου του 2020, λόγω της λήψεως από την 24^η Μαρτίου 2020 περιοριστικών μέτρων στη διακίνηση των πολιτών βάσει του περί Λοιμοκαθάρσεως (Καθορισμός Μέτρων για Παρεμπόδιση της Εξάπλωσης του Κορωνοϊού COVID-19) Διατάγματος (Αρ. 9) του 2020, λήφθηκαν μέτρα προσωρινής φύσεως για την προστασία ενοικιαστών από το ενδεχόμενο έξωσής τους συνεπεία της κατάστασης.

Συγκεκριμένα, παρά τις διατάξεις του βασικού νόμου, κάθε διαδικασία προς ανάκτηση κατοχής δυνάμει της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) του άρθρου 11

αυτού, σε οποιοδήποτε στάδιο και εάν ευρίσκεται, αναστέλλεται μέχρι και την 31^η Μαΐου 2020 και ουδεμία απόφαση ή διάταγμα ανάκτησης κατοχής ακινήτου θα εκδίδεται από το Δικαστήριο μέχρι την 31^η Μαΐου 2020.

Σημειώνεται ότι προστατευτικές διατάξεις δεν εφαρμόζονται σε περίπτωση που οποιοδήποτε νομίμως οφειλόμενο ενοίκιο δεν έχει καταβληθεί μέχρι και την 29^η Φεβρουαρίου 2020.

Συμπερασματικά, έχουν ληφθεί ορισμένα μέτρα τα οποία όμως αφορούν μόνο όσες περιπτώσεις εμπίπτουν στη σφαίρα εφαρμογής του ενοικιοστασίου και εφαρμόζονται μόνο στην περίπτωση όπου δεν εκκρεμούν ενοίκια πληρωτέα πριν από την 29^η Φεβρουαρίου 2020.

Τα μέτρα δεν αφορούν μίσθια (ακίνητα) τα οποία έχουν ανεγερθεί από το έτος 2000 και εντεύθεν και συνεπώς σε οποιαδήποτε άλλη σύμβαση μίσθωσης (ενοικίου) δεν εφαρμόζεται ο Περί Ενοικιοστασίου (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμος του 2020, αλλά ο Περί Συμβάσεων Νόμος, Κεφ. 149. Κατά το παρόν στάδιο, δεν έχει ληφθεί οποιοδήποτε μέτρο το οποίο να αφορά συμβάσεις ενοικίου δυνάμει του Περί Συμβάσεων Νόμου.

ΕΛΛΑΔΑ:

Μεταξύ των μέτρων που έχει λάβει η Ελληνική Κυβέρνηση, περιλαμβάνονται μέτρα που αφορούν τα ενοίκια για προστασία αμφότερων μερών (μισθωτή και εκμισθωτή). Συγκεκριμένα, περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

- Οι επιχειρήσεις που υπόκεινται σε υποχρεωτική αναστολή λειτουργίας είναι υποχρεωμένες να πληρώσουν το 60% του συμφωνηθέντος ενοικίου για τις επαγγελματικές τους εγκαταστάσεις για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο.
- Οι υπάλληλοι των προαναφερόμενων επιχειρήσεων, των οποίων η σύμβαση εργασίας υποχρεωτικά αναστέλλεται, καταβάλλουν το 60% του συμφωνηθέντος μισθώματος για την κύρια κατοικία τους.
- Οι φορολογικές υποχρεώσεις των ιδιοκτητών των παραπάνω ακινήτων αναστέλλονται για περίοδο 4 μηνών.

ΙΤΑΛΙΑ:

Στην Ιταλία εφαρμόζεται ένα ιδιαίτερο μοντέλο διευκολύνσεων, το οποίο εκδόθηκε με την μορφή διαταγμάτων της κεντρικής κυβέρνησης. Σύμφωνα με το «ιταλικό μοντέλο» η διευκόλυνση των ενοικιαστών γίνεται μέσω φορολογικών ελαφρύνσεων οι οποίες οδηγούν στην μείωση του κόστους που θα πληρώνουν οι ενοικιαστές κατά 60%.

Συγκεκριμένα, η κυβέρνηση αποζημιώνει τους ιδιοκτήτες καταστημάτων προσφέροντάς τους πιστώσεις φόρου για να καλύψουν το 60% της πληρωμής του μισθώματος του Μαρτίου.

Οι αυτοαπασχολούμενοι και οι ελεύθεροι επαγγελματίες με στεγαστικά δάνεια μπορούν να ζητήσουν την αναστολή των πληρωμών τους για διάστημα έως και 18 μηνών, εάν αποδείξουν ότι το εισόδημά τους μειώθηκε κατά ένα τρίτο.

ΙΣΠΑΝΙΑ:

Η Ισπανική κυβέρνηση ανακοίνωσε σειρά κοινωνικών μέτρων που στοχεύουν στο να αμβλύνουν τον αντίκτυπο της πανδημίας, εκ των οποίων και μέτρα για την αναστολή των εξώσεων. Κύριος στόχος είναι η απαγόρευση έξωσης ατόμων που δεν διαθέτουν χώρο διαμονής, ενώ η κατάσταση έκτακτης ανάγκης θα παραμείνει σε ισχύ και για τους επόμενους έξι μήνες μετά το τέλος της. Συγκεκριμένα:

- προσωρινή αναστολή των στεγαστικών δανείων για αποτροπή ενδεχομένου έξωσης.
- Πάγωμα καταβολής μίσθιου για την περίοδο έκτακτης ανάγκης.
- Αυτόματη ανανέωση συμβολαίων μίσθωσης τα οποία λήγουν ενώ ισχύει η κατάσταση έκτακτης ανάγκης.
- Εισαγωγή συστήματος άτοκης δανειοδότησης για εξόφληση ενοικίων, με περίοδο αποπληρωμής 6 ετών και δυνατότητα επιμήκυνσης της σε 10 έτη.

ΚΑΝΑΔΑΣ:

Μεταξύ των κυβερνήσεων που έχουν λάβει μέτρα αναφορικά με τις εκμισθώσεις ακινήτων και το σχετικό πλαίσιο, είναι και η Καναδική κυβέρνηση, της οποίας τα μέτρα αφορούν, μεταξύ άλλων, την αναστολή των εξώσεων, περιορισμό των ελέγχων από εκμισθωτές στα ακίνητα και ενθάρρυνση των προσωπικών διακανονισμών μεταξύ μισθωτών και εκμισθωτών. Συγκεκριμένα:

- Δε θα εκδίδονται διατάγματα έξωσης μέχρι νεοτέρας, και αναστολή εκτέλεσης υφιστάμενων διαταγμάτων έξωσης, καθώς επίσης και ακροάσεων που αφορούν αιτήσεις εξώσεως.
- Ενθάρρυνση προσωπικών διακανονισμών μεταξύ μισθωτών και εκμισθωτών που περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την αναβολή καταβολής ενοικίου και αποφυγή έξωσης, ή διακανονισμούς πληρωμών.
- Τυχόν έλεγχοι στα υποστατικά δύνανται να πραγματοποιούνται σε επείγουσες περιπτώσεις και σε περίπτωση πραγμάτωσής τους πρέπει να ακολουθούνται οι κανόνες κοινωνικής αποστασιοποίησης (social distancing).

- Η υποχρέωση καταβολής ενοικίου συνεχίζει να υφίσταται κανονικά, στο μέγιστο των δυνατοτήτων κάθε οφειλέτη.
- Η κυβέρνηση παράλληλα έχει υιοθετήσει δέσμη μέτρων που αποσκοπούν σε οικονομική βοήθεια σε όσους πολίτες έχουν επηρεαστεί δυσμενώς από την πανδημία.

ΝΕΑ ΖΗΛΑΝΔΙΑ:

Η κυβέρνηση της Νέας Ζηλανδίας έχει λάβει σειρά μέτρων που αφορούν, μεταξύ άλλων, το θέμα της καταβολής ενοικίου. Συγκεκριμένα το υπουργείο οικονομικών της χώρας έχει ανακοινώσει στις 23 Μαρτίου 2020 παγοποίηση αυξήσεων στα ενοίκια και προστασία ενάντια στον τερματισμό συμβάσεων μίσθωσης (COVID-19 Response (Urgent Management Measures) Amendment Act). Συγκεκριμένα:

- Έχουν παγοποιηθεί οι αυξήσεις στα ενοίκια για περίοδο 6 μηνών.
- Δε θα τερματίζονται συμβάσεις ενοικίου, εκτός εάν αμφότερα μέρη από κοινού συναινέσουν και/ή συμφωνήσουν σε τέτοιο τερματισμό, ή τερματιστούν από τον μισθωτή.
- Η υποχρέωση καταβολής ενοικίου εξακολουθεί να υφίσταται. Στην περίπτωση που ο μισθωτής αδυνατεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του λόγω αναστολής ή μείωσης των εργασιών αυτού ή του εργοδότη του, η κυβέρνηση έχει υιοθετήσει περαιτέρω μέτρα οικονομικής στήριξης.

ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ:

Παρόμοια μέτρα που αποσκοπούν στην αναστολή των εξώσεων και προστασία των ενοικιαστών έχει υιοθετήσει και η κυβέρνηση του Ηνωμένου Βασιλείου, (Coronavirus Act 2020 – Schedule 29) τα οποία περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

- Στην περίπτωση που οι εκμισθωτές επιθυμούν όπως ανακτήσουν κατοχή ακινήτου, θα πρέπει να παρέχουν στους μισθωτές τρίμηνη ειδοποίηση περί τέτοιας πρόθεσης και δε δύνανται να κινηθούν δικαστικώς πριν την λήξη της προθεσμίας που παρέχεται με την εν λόγω ειδοποίηση. Η πρόνοια θα ισχύει μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2020 και ο απαιτούμενος χρόνος ειδοποίησης δύναται να επεκταθεί. Μετά την εκπνοή της προθεσμίας, ο εκμισθωτής θα πρέπει να κινηθεί δικαστικά για επίτευξη της έξωσης.
- Από 27 Μαρτίου 2020 έχουν ανασταλεί οι δικαστικές διαδικασίες έξωσης για περίοδο 90 ημερών, με δυνατότητα επέκτασης της περιόδου αν κριθεί αναγκαίο.
- Η υποχρέωση καταβολής του ενοικίου συνεχίζεται να υφίσταται κανονικά. Σε περίπτωση που ο μισθωτής αντιμετωπίζει οικονομική δυσκολία, θα παρέχεται οικονομική βοήθεια σε περίπτωση που δεν επιτευχθεί

διακανονισμός μεταξύ των μερών. Συγκεκριμένα, η βοήθεια θα παρέχεται από ειδικό ταμείο που έχει δημιουργηθεί για τον σκοπό αυτό, είτε μέσω σχεδίων οικονομικής στήριξης που περιλαμβάνουν καταβολή μέρους του μισθού εργαζομένων που έχουν επηρεαστεί από τα σχέδια της κυβέρνησης, ούτως ώστε να μπορούν να ανταποκριθούν στις οικονομικές τους υποχρεώσεις.

- Έχουν εγκριθεί μέτρα προστασίας εκμισθωτών μέσω τρίμηνης αναστολής υποχρέωσης πληρωμής υποθηκών στην περίπτωση των Buy to Let Mortgages.

Συμπερασματικά, λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, προκύπτει πως σταδιακά διάφορα κράτη προβαίνουν σε ειδικά ή συνδυαστικά με άλλα μέτρα ευρύτερης κοινωνικοοικονομικής φύσεως που άπτονται και του θέματος της καταβολής ενοικίων ή, πιο ορθά, του θέματος της αναστολής εξώσεων εν μέσω της πανδημίας.

Εύλογα αναμένουμε πως το θέμα αυτό θα τύχει και περαιτέρω προβληματισμού και ρύθμισης και από την Κυπριακή Δημοκρατία.

Κατά τη λήψη τέτοιων μέτρων, όμως, από την Κυπριακή Κυβέρνηση θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η Αρχή της Αναλογικότητας ως αυτή προβλέπεται στο Ευρωπαϊκό Δίκαιο, καθώς τα μέτρα δεν πρέπει να υπερβαίνουν το αναγκαίο για την επίτευξη του στόχου για τον οποίο υιοθετούνται. Θα πρέπει να υπάρξει στάθμιση των δικαιωμάτων τόσο των μισθωτών όσο και των εκμισθωτών με γνώμονα το δικαίωμα στο συμβάλλεσθαι ελευθέρως, το δικαίωμα στην αξιοπρεπή διαβίωση, και το δικαίωμα στην κυριότητα ή κατοχή ακίνητης ιδιοκτησίας, ως αυτά καθορίζονται και προστατεύονται τόσο από το Σύνταγμα, το Ευρωπαϊκό και Διεθνές Δίκαιο.

Κυριακή Χριστοφή
Δικηγόρος

Γιώργος Κανάρης
Ασκούμενος Δικηγόρος