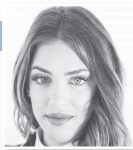


Το τοπίο στην ενοικίαση ακινήτων

Η πρόσφατη τροποποίηση του νόμου παρέχει περαιτέρω προστασία στους ιδιοκτήτες

“**ΑΝΑΛΥΣΗ**”

Της Μαρίας Βασιλείου*



Εδώ και πολλά χρόνια, άποψη των ιδιοκτητών ακινήτων οι οποίοι ενοικίαζαν τα υποστατικά τους, για τα οποία τύγχανε εφαρμογής ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος, είτε αυτά ήταν κατοικίες είτε ήταν καταστήματα, ήταν ότι ο νόμος ευνοεί τους κακοπληρωτές ενοικιαστές. Ο λόγος ήταν ότι οι τελευταίοι παρέμεναν στα υποστατικά χωρίς να καταβάλλουν τα νομίμως οφειλόμενα ενοίκια μέχρι να εκδικαστεί μια αίτηση για ανάκτηση κατοχής ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων. Ωστόσο, οι πρόσφατες τροποποιήσεις του περί Ενοικιοστασίου Νόμου φαίνεται να δίνουν λύση στο πρόβλημα των ιδιοκτητών ακινήτων οι οποίοι ανέχονταν την παραμονή κακοπληρωτών ενοικιαστών.

Βάσει του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, στην περίπτωση που ενοικιαστής, ο οποίος μετά το πέρας 21 ημερών από την ημερομηνία κατά την οποία ήταν πληρωτέο το οφειλόμενο ενοίκιο, δεν κατέβαλλε τα νομίμως οφειλόμενα ενοίκια στον ιδιοκτήτη και εναντίον του οποίου καταχωρείτο αίτηση για ανάκτηση κατοχής λόγω μη καταβολής οφειλόμενων ενοικίων, το Δικαστήριο μπορούσε να εκδώσει διάταγμα εξώσης του, εκτός εάν αυτός κατέβαλλε εντός δεκαεπταήμερων ημερών από την επίδοση της εν λόγω αίτησης τα οφειλόμενα ενοίκια στον ιδιοκτήτη. Τέτοιο διάταγμα, συνήθως, εκδιδόταν όταν εκδικαζόταν τέτοια αίτηση, ενώ για να ακουστεί μια τέτοια φύσης αίτηση, πιθανόν να χρειάζονταν τρία ή και τέσσερα χρόνια και κατά τη διάρκεια τους, τα οφειλόμενα ενοίκια συσσωρευόνταν περαιτέρω και κανένας δεν μπορούσε να εγγυηθεί ότι όταν αυτό το διάταγμα θα εκδιδόταν, ο ενοικιαστής θα είχε τη δυνατότητα να εξοφλήσει όλα τα οφειλόμενα ενοίκια προς τον ιδιοκτήτη.

Επιπλέον, ως «παραρτίσι» του σε απάντηση σε τέτοια αίτηση, η οποία καταχωρείται εντός 14 ημερών από την επίδοση της εν λόγω αίτησης, ένας τέτοιος ενοικιαστής συνήθως παρέθετε τον ισχυρισμό ότι έχει καταβάλει τα οφειλόμενα ενοίκια στον ιδιοκτήτη, χωρίς φυσικά στην πραγματικότητα να το είχε πράξει και χωρίς κανένα αποδεικτικό πληρωμής. Αυτή η τακτική οδηγούσε σε ακρόαση τέτοιας αίτησης ενώπιον του Δικαστηρίου ακόμα και αν δεν υπήρχε ουσιαστική υπέρσπιση, κάτι το οποίο ήταν ουσιαστικά χρονοβόρο και εμπόδιζε τον ιδιοκτήτη να ανακτήσει την ιδιοκτησία του ακινήτου του άμεσα.

Από τις 31 Ιανουαρίου του 2020 τέθηκε σε ισχύ ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος του 2020 και πλέον:

1. Δυνάμει του άρθρου 11 (1) (α) (ii), Απάντηση σε καταχωριζόμενη δυνάμει της υποπαραγράφου (i) του ίδιου άρθρου, αίτηση για ανάκτηση κατοχής, γίνεται δεκτή για καταχώρηση από τον Γραμματέα του Δικαστηρίου μόνο σε περίπτωση που η απάντηση συνοδεύεται είτε από απόδειξη του λογιστηρίου του Δικαστηρίου ότι έχει κατατεθεί στο Δικαστήριο το αναφερόμενο στην αίτηση οφειλόμενο ποσό ως καθυστερημένα ενοίκια κατά την ημερομηνία καταχώρισης αυτής, είτε από απόδειξη είσπραξης του ενοικίου, εκδοθείσα υπό του ιδιοκτήτη ή αντιπρο-



Περιθώριο εξόφλησης εντός 12 μηνών

Επίσης είναι άξιος αναφοράς ότι οι πρόνοιες του Τροποποιητικού Νόμου δεν εφαρμόζονται για αιτήσεις οι οποίες έχουν καταχωρηθεί στο Δικαστήριο πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του εν λόγω Νόμου, καθώς και για ενοίκια που κατέστησαν πληρωτέα πριν από την ημερομηνία αυτή, νοουμένου ότι θα εξοφληθούν εντός 12 μηνών από την εν λόγω ημερομηνία.

σώπου αυτού ή από απόδειξη κατάθεσης χρηματοπιστωτικού ιδρύματος προς όφελος του ιδιοκτήτη ή αντιπροσώπου αυτού:

Νοείται ότι η απόφαση του Γραμματέα για αποδοχή ή απόρριψη της καταχώρησης της απάντησης τίθεται εντός 3 εργάσιμων ημερών ενώπιον του Δικαστηρίου προς τελεσίδικη έγκριση ή απόρριψη και η απόφαση του Δικαστηρίου δεν υπόκειται σε έφεση.

Συνεπώς, ενοικιαστής εναντίον του οποίου καταχωρείται αίτηση για ανάκτηση κατοχής και ο

ο οποίος μετά την επίδοσή της ισχυρίζεται στην καταχωριζόμενη απάντησή του σε τέτοια αίτηση ότι έχει εξοφλήσει τα οφειλόμενα ενοίκια, πρέπει πλέον να το αποδεικνύει με καταχώρηση σχετικής απόδειξης στον Γραμματέα του Δικαστηρίου (η οποία θα συνοδεύεται με την εν λόγω απάντηση) διότι μόνον κάτω από αυτές τις συνθήκες θα γίνεται αποδεκτή για καταχώρηση η απάντησή του από τον Γραμματέα του Δικαστηρίου.

Εάν η απάντηση του ενοικιαστή γίνει αποδεκτή τότε αυτός αποκτά δικαίωμα υπέρσπισης, ενώ

εάν αυτή δεν γίνει αποδεκτή και απορριφθεί, τότε ξεκινά η διαδικασία της εξώσης του.

2. Δυνάμει του άρθρου 11 (1) (α) (iii), σε περίπτωση έκδοσης διατάγματος εξώσης μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη ως ανωτέρω, το Δικαστήριο δύναται να καθορίσει τον χρόνο συμμόρφωσης με το διάταγμα εξώσης, ο οποίος δεν δύναται να είναι μικρότερος των ενενήντα (90) ημερών.

Κατ' ακολουθίαν, το πιο σύντομο χρονικό διάστημα εντός του οποίου το Δικαστήριο δύναται να διατάξει την έξωση ενός τέτοιου ενοικιαστή είναι τουλάχιστον τρεις μήνες.

3. Το άρθρο 29 (1) το οποίο αφορά την επίδοση διαφόρων ειδοποιήσεων (περιλαμβανομένης και της προαναφερόμενης αίτησης για ανάκτηση κατοχής), πλέον προνοεί ότι δύναται να γίνει ιδιωτική επίδοση με οποιονδήποτε τρόπο προβλέπεται στους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας, περιλαμβανομένης και της ηλεκτρονικής επίδοσης και της δυνατότητας υποκατάστατης επίδοσης κατόπιν εξασφάλισης διατάγματος του Δικαστηρίου, δυνατότητες που δεν υπήρχαν προηγουμένως.

Επιπλέον, αναφορικά με επίδοση εκτός δικαιοδοσίας, αυτή δύναται να γίνει με οποιονδήποτε τρόπο προβλέπεται σε Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης, διεθνή σύμβαση, δευτερογενή νομοθεσία ή διαδικαστικό κανονισμό που ισχύει στη Δημοκρατία.

Εν όψει των πιο πάνω, είναι πλέον προφανές, ότι η νομοθεσία έχει εκσυγχρονιστεί και είναι ίσως κοινωνικά πιο δίκαιη για τους ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων υποστατικών, αφού σκοπό έχει να διευκολύνει τους ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων ακινήτων για τα οποία τυγχάνει εφαρμογής ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος, να ανακτήσουν την κατοχή τους γρηγορότερα.

Οι προαναφερόμενες τροποποιήσεις σκοπεύουν να επιλύσουν τα προβλήματα που αντιμετώπιζαν οι ιδιοκτήτες ακινήτων αναφορικά με τη διαδικασία ανάκτησης κατοχής τους λόγω μη καταβολής των νομίμων οφειλόμενων ενοικίων που είχε ως αποτέλεσμα την καταχώρηση τέτοιων αιτήσεων οι οποίες όχι μόνο ήταν χρονοβόρες αλλά και πολυεξόδες.



*Δικηγόρος - Δικαστηριακό Τμήμα ΗΛΙΑΣ ΝΕΟΚΛΕΟΥΣ & ΣΙΑ ΔΕΠΕ, neo.law

“**ΑΝΑΛΥΣΗ**”

Η άμεση ανάγκη για στρατηγική διαχείριση του ιδιωτικού χρέους



Του Ρένου Ιωαννίδη*

Το ύψος του ιδιωτικού χρέους είναι αναμφίβολα ένας από τους βασικότερους παράγοντες μακροοικονομικής ανισορροπίας στην παγκόσμια οικονομία. Είναι γι' αυτό άλλωστε που η Διεθνής Τράπεζα έχει πρόσφατα προειδοποιήσει για μια ενδεχόμενη νέα κρίση χρέους, ενόψει της παρατηρούμενης μεγάλης και ταχείας συσσώρευσης χρέους στην παγκόσμια οικονομία.

Ο υπερδανεισμός αντικατοπτρίζεται και στα ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά μη εξυπηρετούμενων δανείων

Η Κυπριακή πραγματικότητα

Όπως αναφέρει επανειλημμένα η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ) αλλά και οι διεθνείς θεσμοί (Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, Ευρωπαϊκή Ένωση), μια ενδεχόμενη αύξηση στο ύψος των επιτοκίων ή μια απότομη επιβράδυνση της οικονομικής μεγέθυνσης, σε συνδυασμό με τη μεγάλη δανειακή επιβάρυνση του τοπικού ιδιωτικού τομέα, ενδέχεται να καταστήσει ευάλωτη τη σταθερότητα του χρηματοοικονομικού συστήματος, την επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης και, εν γένει, την πορεία της κυπριακής οικονομίας.

Ο βασικός δείκτης μέτρησης του δανεισμού του ιδιωτικού τομέα συγκρίνει το συνολικό ιδιωτικό χρέος (το άθροισμα του δανεισμού νοικοκυριών και

ιδιωτικών επιχειρήσεων) ως ποσοστό του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) της χώρας. Παρά το γεγονός ότι εντός του 2019 το ποσοστό μειώθηκε σε λίγο κάτω από το 200% (ΚΤΚ), για πρώτη φορά από το 2008, το εν λόγω ποσοστό συγκαταλέγεται στα υψηλότερα εντός της ΕΕ, τόσο σε ό,τι αφορά στον δανεισμό των νοικοκυριών όσο και τον δανεισμό των επιχειρήσεων. Τα εν λόγω μεγέθη δεν συμπεριλαμβάνουν τις διόλου ευκαταφρόνητες οφειλές προς κυβερνητικά τμήματα (φόροι και κοινωνικές ασφαλίσεις) ή τις εμπορικές απαιτήσεις μεταξύ επιχειρήσεων.

Επισημαίνεται ότι η σταδιακή μείωση του ποσοστού τα τελευταία χρόνια ήταν κυρίως αποτέλεσμα της αύξησης των οικονομικών μεγεθών της χώρας (δηλαδή του παρονομαστή της εξίσωσης, ήτοι του ΑΕΠ) παρά της συστηματικής και στοχευμένης μείωσης του ιδιωτικού χρέους. Ουσιαστικά δηλαδή, ο ιδιωτικός τομέας παραμένει υπερδανεισμένος.

Ο υπερδανεισμός αντικατοπτρίζεται και στα ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά μη εξυπηρετούμενων δανείων. Εάν συμπεριλάβουμε τα δάνεια τα οποία έχουν μεταφερθεί εκτός του τραπεζικού συστήματος, αλλά παραμένουν εντός της πραγματικής οικονομίας, άνω του 50% των δανείων νοικοκυριών και μικρομεσαίων επιχειρήσεων (ΜΜΕ) παραμένουν μη εξυπηρετούμενα.

Οι ΜΜΕ θεωρούνται η «καρδιά» της κυπριακής οικονομίας, με 55% συμβολή στην προστιθέμενη αξία της τοπικής οικονομίας και 62% στη συνολική απασχόληση του τόπου. Συνεπώς, η οικονομική ευρωστία των ΜΜΕ είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ευημερία των νοικοκυριών και επηρεάζει άμεσα την ανάπτυξη της οικονομίας.

Τα διαρθρωτικά προβλήματα που αντιμετωπίζ-



ζει η επιχειρηματική κοινότητα στην Κύπρο, πέραν του υπέρμετρου δανεισμού, συνοψίζονται στην πρόσφατη έκθεση ανταγωνιστικότητας για την Κύπρο (Συμβούλιο Οικονομίας και Ανταγωνιστικότητας), η οποία εστιάζει σε αριθμό διεθνών μελετών. Σύμφωνα με τη μελέτη, η Κύπρος παρουσιάζει ιδιαίτερες αδυναμίες στους τομείς της επιχειρηματικότητας, της εταιρικής διακυβέρνησης, της παραγωγικότητας, της έρευνας και καινοτομίας, της πρόσβασης σε πηγές χρηματοδότησης (ίδια, επενδυτικά και δανειακά κεφάλαια) και της απονομής δικαιουσύνες.

Σύμφωνα με την ίδια έκθεση, τα νοικοκυριά στην Κύπρο διατηρούν το υψηλότερο ποσοστό εξό-

δων προς ΑΕΠ στην ΕΕ (77,2% έναντι 54,6% αντίστοιχα). Με άλλα λόγια, οι οικογένειες στην Κύπρο ξοδεύουν πολύ περισσότερα, αναλογικά με τα οικονομικά μεγέθη της χώρας.

Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τα νοικοκυριά να παρουσιάζουν αρνητικό δείκτη αποταμίευσης, από το 2013 εντεύθεν, αφού χρησιμοποιούν τις συσσωρευμένες καταθέσεις τους για να καλύψουν τα οικογενειακά έξοδα που υπερβαίνουν των εσόδων. Αντίθετα, οι χώρες της ΕΕ παρουσιάζουν μέσο δείκτη θετικής αποταμίευσης άνω του 10% του ετήσιου διαθέσιμου οικογενειακού εισοδήματος. Δεν προκαλεί καμία έκπληξη το γεγονός ότι η δανειακή



“**ΣΤΟΧΕΥΜΕΝΑ**”

Της Δήμητρας Λάντου

Η Κυβέρνηση, ο καλύτερος εργοδότης για τις γυναίκες

Το χάσμα στις αμοιβές γυναικών-αντρών είναι ένα πολυσυζητημένο ζήτημα και το ανασύρουμε από την μνήμη μας κάθε φορά που είναι η ημέρα γυναίκας ή η μέρα ίσων αμοιβών. Επαναλαμβάνουμε τα στατιστικά δεδομένα για χάσμα 16% στην ΕΕ και 13% στην Κύπρο, λέμε ότι χρειάζονται πολιτικές και η ζωή συνεχίζεται.

Ωστόσο, επί της ουσίας κανείς δεν βλέπει αυτό το χάσμα. Από τη στιγμή που υπάρχει ελεύθερη αγορά εργασίας, ο εργοδότης κοστολογεί όσο θέλει τις υπηρεσίες. Η γυναίκα επειδή έχει τη φροντίδα της οικογένειας αυτόματα θυματοποιείται. Κι ως παράγει πιο πολλά ή έχει περισσότερες γνώσεις. Αυτή την πεποίθηση δεν μπορεί να την αποδείξει κανείς στην πράξη. Μόνο μέσω των αριθμών μπορούμε να ευαισθητοποιηθούμε.

Σε μερικά επαγγέλματα, μάλιστα, η ψαλίδα είναι μεγάλη: €4.117 των αντρών στις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, €2.942 των γυναικών

Η στατιστική υπηρεσία εκδίδει κατάσταση σχετικά με τις μέσες ακαθόριστες απολαβές κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας και φύλο. Βλέποντας τον πίνακα, διαπιστώνει

κανείς την ψαλίδα στον μισθό αντρών-γυναικών. Σε μερικά επαγγέλματα, μάλιστα, η ψαλίδα είναι μεγάλη: €2.738 η μέση μηνιαία ακαθόριστη απολαβή των αντρών στην εκπαίδευση (ιδιωτικός τομέας), €1.593 των γυναικών, €4.117 των αντρών στις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, €2.942 των γυναικών. Σε άλλους κλάδους π.χ. νομικές και λογιστικές δραστηριότητες, οι άντρες αμειβονται με €2.810 και οι γυναίκες με €1.927.

Επίσης μελετώντας τα στοιχεία, διαπιστώνει κανείς ότι όσο πιο εξειδικευμένη εργασία είναι (για πτυχίους τριτοβάθμιας εκπαίδευσης), τόσο πιο μεγάλη είναι η ψαλίδα. Σε ανειδίκευτες εργασίες το χάσμα αμοιβών ανάμεσα στα δύο φύλα είναι μικρότερο. Για παράδειγμα στις δραστηριότητες υπηρεσιών εστίασης, οι γυναίκες αμειβονται με €1.038 και οι άντρες με €1.272.

Αξίζει επίσης να αναφερθεί ότι σε τρεις επαγγελματικές κατηγορίες οι γυναίκες αμειβονται με περισσότερα χρήματα από τους άντρες: στη φυτική και ζωική παραγωγή, στη δασοκομία αλλά και στην Κυβέρνηση! Οι μέσες μηνιαίες απολαβές για τις γυναίκες στην Κυβέρνηση είναι 2.816 και των αντρών 2.783. Δηλαδή, διαπιστώνουμε ότι η κυβέρνηση είναι ο καλύτερος εργοδότης σε θέματα ίσων αμοιβών. (Θα μου πείτε, πέφτει το μέσο εκεί, ωστόσο, αν μη τι άλλο, δεν παίζει ρόλο το φύλο).

Βουρ, λοιπόν, γυναίκες στην Κυβέρνηση... Για υψηλότερους μισθούς!

ΥΓ: Για αυτούς που δυσπιστούν μπροστά στα στοιχεία, αναφέρεται ότι η Στατιστική Υπηρεσία αντλεί τα στοιχεία από τις Κοινωνικές Ασφαλίσεις. Και λαμβάνουν υπόψη τους μισθούς σε ιδιωτικό τομέα και στην ευρύτερη δημόσια υπηρεσία. Η Κυβέρνηση περιλαμβάνεται σε ξεχωριστή κατηγορία. Δεν γίνεται να λέμε ότι δεν υπάρχει χάσμα στις αμοιβές. Εκτός κι αν λένε ψέματα οι αριθμοί των Κοινωνικών Ασφαλίσεων.

dlantou@phileleftheros.com

KPMG

επιβάρυνση για τα ντόπια νοικοκυριά (δηλαδή το ποσοστό του διαθέσιμου οικογενειακού εισοδήματος που πρέπει να διατεθεί για την εξυπηρέτηση του δανεισμού) είναι με διαφορά η μεγαλύτερη στην ΕΕ (Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα).

Καταληκτικά, όπως επιστημονεί η ΚΤΚ, «τόσο τα νοικοκυριά όσο κι οι επιχειρήσεις παραμένουν υπερχρεωμένα/ες, συγκρατώντας προς τα κάτω τις μελλοντικές οικονομικές προοπτικές της κυπριακής οικονομίας».

Το Μέλλον

Ο συνδυασμός των πιο πάνω παραγόντων δημιουργεί πολύ μεγάλη ανησυχία και αβεβαιότητα για το μέλλον. Είναι προφανές ότι η ενεργητική αντιμετώπιση του ιδιωτικού χρέους είναι υψίστης στρατηγικής σημασίας για την οικονομική και κοινωνική ευρωστία της χώρας.

Η χρονική συγκυρία είναι πλέον ώριμη για ολιστικό και ενιαίο χειρισμό. Για να θωρακίσουμε το μέλλον και την ευημερία της χώρας μας, χρειάζεται άμεσα ο σχεδιασμός μιας πλήρους και ολοκληρωμένης εθνικής στρατηγικής για τη διαχείριση του ιδιωτικού χρέους και του μεγάλου αριθμού των επιμέρους συντελεστών, καθώς και ενός πρακτικού και τεχνοκρατικού πλάνου υλοποίησης.

* Ρένος Ιωαννίδης, Διοικητικός Σύμβουλος, KPMG Limited, 22 209 000, rioannides@kpmg.com

Οι απόψεις και γνώμες που διατυπώνονται στο παρόν είναι αυτές του συγγραφέα και δεν εκπροσωπούν κατ' ανάγκη τις απόψεις και γνώμες της KPMG International ή Οίκου μελών της KPMG. Η επωνυμία της KPMG και το λογότυπο της KPMG είναι εγγεγραμμένα εμπορικά σήματα της KPMG International Cooperative, ελβετικού οργανισμού.