

**ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ**

**Ενώπιον:** Λ.Σ. Καμμίση, Προέδρου

**Αίτηση Αρ.: Ε8/25**

**(i-justice)**

**Μεταξύ:**

L.A. MILIANA INVESTMENTS (TRADING) LTD HE 315954 εκ Δρόμος Λάρνακας -  
Δεκέλειας MARSELLOS COMPLEX SHOP 5 Βορόκλινη, 7041, Λάρνακα

**Αιτήτρια**

-και-

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΚΑΘΗΤΖΙΩΤΗ, εκ [ ] Λευκωσία

**Καθ' ου η Αίτηση**

**Αίτηση για την τροποποίηση της Απάντησης**

**05 Δεκεμβρίου 2025**

Για τον Αιτητή – Καθ' ου η Αίτηση στην κυρίως Αίτηση: κα. Γ. Ρούσου για κ.κ. Αριστοφάνης Α. Γεωργίου

Για την Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία – Αιτήτρια στην κυρίως Αίτηση: κ. Αντ. Γεωργίου για κ.κ. Φοίβος, Χρίστος Κληρίδης & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε.

**Ενδιάμεση Απόφαση**

Με αίτηση επί του Εντύπου Αρ. 34, με ειδοποίηση, ο Καθ' ου η Αίτηση στην κυρίως Αίτηση (εν τοις εφεξής «ο Καθ' ου η Αίτηση»), εξαιτείται ως ακολούθως:

1. Τροποποίηση του τίτλου με την προσθήκη μετά την λέξη Απάντηση το ακόλουθο:  
«Και ανταπαίτηση»
2. Προσθήκη στην παράγραφο 12 της Απάντησης τα ακόλουθα:  
«α) Ο καθ' ου η αίτηση επανειλημμένα ειδοποίησε τους αιτητές και/ή τους δικηγόρους των γραπτά και προφορικά και πιο συγκεκριμένα με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (email) στις 19/3/2023 και 9/4/2024 να προσέλθουν στο γραφείο του για είσπραξη

των ενοικίων και να εκδώσουν σχετικές αποδείξεις γιατί ποτέ δεν εξέδιδαν αποδείξεις.

Περαιτέρω στις 9/4/2024 ο καθ' ου η αίτηση πληροφόρησε την αιτήτρια ότι αφαιρέθηκαν τα αυτόματα των μετρητών ρεύματος στις 14/11/2023. Σχετική είναι η ειδοποίηση της ΑΗΚ ημ. 9/10/2024 και η απάντηση του καθ' ου η αίτηση στην ΑΗΚ ημ. 7/11/024 που αναφέρετε σε μη πρόσβαση στο χώρο των μετρητών

Τελικά ο καθ' ου η αίτηση πλήρωσε € 130,00 και η ΑΗΚ του έδωσε ρεύμα στις 2/1/2024. Το ποσό αυτό ο καθ' ου η αίτηση το ανταπαιτεί κατωτέρω:

β) Παρά το ότι η αιτήτρια δεν πήγαινε στο γραφείο του αιτητή, όπου ασκεί τις εργασίες του ως κτηματομεσίτης, για να εισπράξει παρά τις επανειλημμένες φορές που κάλεσε την αιτήτρια γραπτά και προφορικά για να πηγαίνει να εισπράττει τα ενοίκια, εντούτοις ο ίδιος έχει τις αποδείξεις που πλήρωνε ενοίκια μέσω τράπεζας. Αυτές θα κατατεθούν στο Δικαστήριο με την νόμιμη διαδικασία.

3. Προσθήκη στην παράγραφο 14 της απάντησης του ακολούθου κειμένου:  
«Όλα τα ενοίκια είναι πληρωμένα»

4. Προσθήκη μετά την παράγραφο 14 της Απάντησης της ακόλουθης νέας παραγράφου ως παράγραφος 15:

- «15. α) Ο καθ' ου η αίτηση ισχυρίζεται ότι η αιτήτρια σκοπίμως παραβιάζει την σύμβαση ενοικίασης ημ. 15/5/1982 που είχαν αυτός με τον προηγούμενο ιδιοκτήτη, οι όροι της οποίας ισχύουν μέχρι τώρα, γιατί ο καθ' ου η αίτηση είναι θέσμιος ενοικιαστής στο ενοικιαζόμενο γραφείο.
- β) Η αιτήτρια έχει αφήσει την πολυκατοικία χωρίς συντήρηση και αρνείται να παρέχει βασικές υπηρεσίες στο καθ' ου η αίτηση ως ενοικιαστή, όπως η παροχή νερού, παροχή ρεύματος, καθαριότητα των κοινόχρηστων χώρων, πρόσβαση στους χώρους παροχής ουσιωδών υπηρεσιών στην οικοδομή.
- γ) Ο καθ' ου η αίτηση στις 9/8/2024 μέσω των δικηγόρων του, απάντησε στην επιστολή του δικηγόρου της αιτήτριας ημ. 14/5/2024 και έθεσε συγκεκριμένα τα πιο πάνω θέματα, αλλά αυτά ποτέ δεν απαντήθηκαν και ποτέ τα προβλήματα δεν λύθηκαν από την ιδιοκτήτρια,  
Αντιθέτως η αιτήτρια επέδειξε και επιδεικνύει πλήρη αδιαφορία και/ή σκόπιμη εγκατάλειψη του ακινήτου
- δ) Με την συμπεριφορά της η αιτήτρια κατέστησε το γραφείο ως μη λειτουργικό και θέλει να αναγκάσει τον καθ' ου η αίτηση να το εγκαταλείψει.
- ε) Για όλους τους πιο πάνω λόγους ο καθ' ου η αίτηση ισχυρίζεται ότι τα κίνητρα της αιτήτριας δεν είναι γνήσια και δεν υπάρχει νομική βάση έξωσης. »

5. Προσθήκη νέας παραγράφου ως παράγραφος 16

«16. Ο καθ' ου η αίτησης ισχυρίζεται ότι εντός του καταστήματος ασκεί το επάγγελμα του κτηματομεσίτη και παροχής ασφαλιστικών και άλλων υπηρεσιών και σε συνενόηση με την προηγούμενη ιδιοκτήτρια έχει ξοδέψει κατά την περίοδο Φεβρουάριου 15/2/2009 δυνάμει 2 Τιμολογίων Αρ. 670356 και 670357 τα ποσά των €16.300,00 και €17400,00 αντίστοιχα, δηλαδή συνολικά πλήρωσε ο ίδιος για ανακαίνιση του καταστήματος €32.700,00 τα οποία ανταπαιτείται κατωτέρω»

6. Οι παραγράφοι 15 και 16 της απάντησης να αναριθμηθούν σε παραγράφους 17 και 18

7. Αμέσως μετά την παράγραφο 18 της απάντησης να προστεθούν τα ακόλουθα:  
«Για όλα τα πιο πάνω ο καθ' ου η αίτηση υποβάλλει ανταπαίτηση ως κατωτέρω

#### **ΑΝΤΑΠΑΙΤΗΣΗ ΚΑΘ'ΟΥ Η ΑΙΤΗΣΗ ΕΝΑΝΤΙΟΝ ΑΙΤΗΤΡΙΑΣ**

«19. Ο καθ' ου η αίτηση στη βάση των πιο πάνω θέσεων της απάντησης του , αλλά και στην αιτιολόγηση που γίνεται πιο πάνω αλλά και πιο κάτω ανταπαιτητικά αξιώνει τα πιο κάτω.

20. Η αιτήτρια με πράξεις και με παραλείψεις και με παραβίαση της σύμβασης ενοικίασης που υπάρχει μεταξύ των δύο πλευρών αποστερεί τον καθ' ου η αίτηση από την δυνατότητα να κατέχει, να λειτουργεί και να χρησιμοποιεί ελεύθερα το ενοικιαζόμενο γραφείο, πιο συγκεκριμένα:

α) Με ενέργειες της απέτρεψε και/ή ανέχτηκε την αποκοπή της παροχής νερού στο γραφείο με αποτέλεσμα, μετά από πολλές ενέργειες που έκανε ο καθ' ου για να ενώσει την υδατοπρομήθεια για να έχει νερό, μόνο στο σημείο της κουζίνας και να αναγκάζεται να μεταφέρει με δοχεία νερό στην τουαλέτα τόσο για τον νεροχύτη όσο και για άλλες χρήσεις.

β) Τελικά από το 2021 δεν υπάρχει παροχή νερού στην τουαλέτα. Μετά από τον Νοέμβριο του 2024 δεν υπάρχει καθόλου νερό στο γραφείο γιατί αφαιρέθηκαν από την αιτήτρια οι μετρητές .

Συγκεκριμένα ο λόγος για τον οποίο συμβαίνει αυτό είναι γιατί η αιτήτρια κλείδωσε την οροφή της πολυκατοικίας όπου είναι το ντεπόζιτο του γραφείου γι' αυτό και δεν μπόρεσε να έχει νερό μέσω του ντεπόζιτου αλλά μόνο με το απευθείας τρεχούμενο.

Ο καθ' ου η αίτηση κατέχει και θα παρουσιάσει στο Δικαστήριο τις πληρωμές του νερού που ο ίδιος κατέβαλε στον ΣΥΛ και μετά στον ΕΟΑ όταν υπάρχει νερό μετά την προσπάθεια επανασύνδεσης του νερού που έκανε ο ίδιος

21. Η αιτήτρια από δικές της ενέργειες ή και παραλείψεις οδήγησε στην αποκοπή της παροχής ρεύματος στο ενοικιαζόμενο προς τον καθ' ου η αίτηση γραφείο και αυτός με δικές του ενέργειες μπόρεσε να αποκαταστήσει μερικώς την ηλεκτροδότηση του γραφείου.

Η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου δεν μπορεί να έχει πρόσβαση στο χώρο σύνδεσης του ρεύματος με το γραφείο όπου ευρίσκονται οι μετρητές, λόγω του ότι η πόρτα είναι κλειδωμένη από την αιτήτρια, η οποία παρά το ότι της έχει ζητηθεί να δώσει δυνατότητα πρόσβασης στο χώρο των μετρητών και παρά τα πολλά μηνύματα του καθ' ου η αίτηση στους δικηγόρους της αιτήτριας και παρά την επιστολή των δικηγόρων του καθ' ου η αίτηση ημ. 14/5/24, στην οποία καμία απάντηση δεν έχουν δώσει.

Ο καθ' ου η αίτηση πλήρωσε €130,00 για επανασύνδεση του ρεύματος, με αποτέλεσμα να παραμείνει κλειστό το γραφείο, λόγω αποκοπής του ρεύματος από τις 14/11/2023- 2/1/2024. Λόγω της παρούσας αίτησης στο Δικαστήριο, ο καθ' ου η αίτηση αναγκάστηκε να πληρώσει τα ενοίκια της περιόδου αυτής που είναι το ποσό των €143,00 το οποίο ποσό ανταπαιτεί κατωτέρω.

Η αιτήτρια σκοπίμως δεν προσφέρει καμία υπηρεσία στο χώρο της πολυκατοικίας, ούτε ασχολείται με τα θέματα καθαριότητας και ασφάλειας που πρέπει να υπάρχουν με αποτέλεσμα να εκθέτει σε κινδύνους καθημερινά τον καθ' ου η αίτηση με σκοπό να τον εξαναγκάσει να εγκαταλείψει το γραφείο, όπου είναι Θέσμιος ενοικιαστής.

Στη βάση των πιο πάνω που καταγράφονται στην απάντηση στην αίτηση και στην αιτιολόγηση της ανταπαίτησης ζητά ανταπαιτητικά τα πιο κάτω:

- A. Ποσό €130.00 το οποίο πλήρωσε ο καθ' ου η αίτηση για να επανασυνδεθεί μερικώς το ρεύμα από την ΑΗΚ. στο ενοικιαζόμενο γραφείο.
- B. Ποσό €143,00 για ενοίκια που πλήρωσε για την περίοδο που από υπαιτιότητα της αιτήτριας δεν είχε ηλεκτρισμό το γραφείο και ήταν κλειστό
- Γ. Πληρωμή στον καθ' ου η αίτηση τω εξόδων που υπέστη έστω και με περιορισμένες δυνατότητες να παραμείνει ανοιχτό το γραφείο του καθ' ου η αίτηση ως κτηματομεσιτικό γραφείο και γραφείο παροχή υπηρεσιών.
- Δ. Απόφαση και /ή Διάταγμα του Δικαστηρίου που να υποχρεώνει την αιτήτρια να παρέχει δυνατότητα και πρόσβαση σε όλες τις ουσιώδεις υπηρεσίες που πρέπει να υπάρχουν όπως υδατοπρομήθεια, ηλεκτρισμός κ.α.
- Ε. Απόφαση και /ή Διάταγμα του Δικαστηρίου που να υποχρεώνει την αιτήτρια με πλήρης συμμόρφωσή με τους όρους της σύμβασης 15/5/1982.
- Στ. Επιστροφή ενοικίων από τις 20/7/21 και μεταγενέστερα λόγω αποκοπής του νερού και μετά του ρεύματος από 4/11/23 μέχρι 15/1/24 και/ή για

επιστροφή ενοικίων όπως το Σεβαστό Δικαστήριο ήθελε αποφασίσει και για όση περίοδο κρίνει αναγκαίων.

- Z. Διαζευκτικά ζητείται σε περίπτωση έκδοσης διατάγματος έξωσης να επιδικασθούν αποζημιώσεις ως οι εξουσίες του Δικαστηρίου αφού ληφθούν υπόψη τα έξοδα που πλήρωσε για να αναβαθμίσει το γραφείο καθώς και για τα έξοδα μετακόμισης και διαφήμισης του νέου χώρου του γραφείου και/ή απόφαση για πληρωμή του ποσού των €32.700 που πλήρωσε για ανακαίνιση του γραφείου ως η παράγραφος 16 ανωτέρω.
- H. Οιαδήποτε άλλη διαταγή και/ή απόφαση ήθελε δώσει το Δικαστήριο.
- Θ. Έξοδα και ΦΠΑ της Ανταπαίτησης

- 8. Αμέσως μετά το αιτητικό της ανταπαίτησης προσθήκη της Νομικής Βάσης της Ανταπαίτησης

#### **ΝΟΜΙΚΗ ΒΑΣΗ ΑΝΤΑΠΑΙΤΗΣΗΣ:**

Η παρούσα ανταπαίτηση βασίζεται στον Περί ενοικιοστασίου Νόμο του 1983 ως Ετροποποιήθη, στους Νέους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας Μέρος 17 .7 και στις συμφυές εξουσίες και πρακτικές του Δικαστηρίου.»

Η υπό εξέταση αίτηση βασίζεται στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο 1983 ως τροποποιήθηκε, στους Νέους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας, Μέρος 18.1.2., 18.4.18.5, Μέρος 23 1.2.3.4.5., Μέρος 32, Κανονισμός 15.1. και στις συμφυές εξουσίες και πρακτικές του Δικαστηρίου.

Τα γεγονότα στα οποία στηρίζεται η αίτηση εμφανίζονται στη συνημμένη ένορκο δήλωση του κ. Κωνσταντίνου Καθητζιώτη, εκ Λευκωσίας. Ο ενόρκως δηλών λέγει ότι είναι ο Καθ' ου η Αίτηση στην υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτηση. Κατά το χρόνο που του επιδόθηκε η κυρίως Αίτηση, ήταν σοβαρά ασθενής και νοσηλεύτηκε στο Γενικό Νοσοκομείο Λευκωσίας για κάποιες μέρες. Λόγω της σοβαρότητας του προβλήματος του, συνεχίζει ακόμα σειρά από νοσηλείες. Λόγω της κατάστασης της υγείας του, δεν κατέστη δυνατό να δώσει στους δικηγόρους μου όλα τα στοιχεία που κατέχει για να γίνει η πλήρης απάντηση στους ισχυρισμούς της Αιτήτριας. Γι' αυτό δόθηκαν οδηγίες για την υπεράσπιση, χωρίς τα Τεκμήρια και τις λεπτομέρειες που θα στηρίζουν τη θέση του στο Δικαστήριο.

Ο Καθ' ου η Αίτηση κατέθεσε πως όταν μπόρεσε, λόγω της ασθένειάς του, να επικοινωνήσει με τους δικηγόρους του και μελέτησα την Απάντηση που δόθηκε στο

Δικαστήριο και αφού ενημέρωσε πλήρως τους δικηγόρους του, έτυχε συμβουλή ότι είναι αναγκαίο να προχωρήσουν σε αίτηση τροποποίησης της Απάντησης, ώστε αυτή να είναι πιο πλήρης και να περιλαμβάνει όλα τα κατά τη γνώμη του τα ορθά γεγονότα και θέσεις που θα κατατεθούν στο Δικαστήριο κατά τη δικάσιμο, καθώς και να προστεθεί Ανταπαίτηση που να θέτει τις δικές του αξιώσεις έναντι της Αιτήτριας.

### Ένσταση:

Ένσταση εκ μέρους της Αιτήτριας στην κυρίως Αίτηση (στην παρούσα καλούμενη «η Αιτήτρια»), καταχωρήθηκε την 15.9.2025 και αυτή βασίζεται στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο 1983, στους Κανονισμούς Πολιτικής Δικονομίας, Μέρος 18, 18.1 - 18.5, Μέρος 23, 23.1 -23.5, Μέρος 15, Καν. 15.1, στην νομολογία και τις συμφυείς εξουσίες του Δικαστηρίου. Οι συγκεκριμένοι λόγοι ένστασης είναι οι ακόλουθοι:

- «1. Η αίτηση είναι κακόπιστη και δεν εξυπηρετεί τον πρωταρχικό ή και οποιοδήποτε νόμιμο σκοπό.
2. Η αίτηση είναι πολύ ή και αδικαιολόγητα καθυστερημένη. Παραβιάζεται η αρχή της δικαίας δίκης εντός ευλόγου χρόνου αν εγκριθεί.
3. Η αίτηση/τροποποίηση επιχειρεί την εισαγωγή ανταπαίτησης ήτοι κατ' ουσίαν νέας βάσης αγωγής η οποία έχει παραγραφεί και/ή είναι πολύ καθυστερημένη υπό τας περιστάσεις και δεδομένων των ισχυρισμών στους οποίους βασίζεται και τη χρονολογία που αυτοί κατ' ισχυρισμό προέκυψαν.
4. Ο Αιτητής στην παρούσα αίτηση επέδειξε ολιγωρία και η αίτηση είναι πολύ καθυστερημένη καθότι τα ισχυριζόμενα ουσιώδη γεγονότα έλαβαν χώραν το 2008 - 2009 ή και 2021 ή και πολύ πριν την καταχώρηση της κυρίως αίτησης.
5. Ανεξάρτητα οι αιτούμενες τροποποιήσεις είναι άσχετες με την αίτηση η οποία αφορά την συστηματική μη πληρωμή ενοικίου. Αν τα όποια ποσά κατέβαλε ο Αιτητής όντως καταβλήθηκαν, δεν αναιρούν ούτε αφορούν τη συστηματική μη πληρωμή ενοικίων από τον ίδιο.
6. Δεν πληρούνται οι προβλεπόμενες από τη νομοθεσία ή τη νομολογία προϋποθέσεις για την έκδοση διαταγμάτων που να επιτρέπουν την τροποποίηση, την προσθήκη νέων γεγονότων, ισχυρισμών, απαιτήσεων ή αγωγίμων δικαιωμάτων.
7. Η Αίτηση υποβλήθηκε με αδικαιολόγητη και υπερβολική καθυστέρηση με αποτέλεσμα την περαιτέρω καθυστέρηση της εκδίκασης της υπόθεσης.
8. Η Αίτηση υποβάλλεται με κακόπιστο τρόπο και/ή με καταχρηστικό σκοπό, προκειμένου να καθυστερήσει περαιτέρω η εκδίκαση της αίτησης ή/και ως απεγνωσμένη προσπάθεια του Αιτητή να ενισχύσει τη θέση του.
9. Μέσω της παρούσας Αίτησης, ο Αιτητής επιχειρεί να εισαγάγει νέες βάσεις απαίτησης/ανταπαίτησης ή γεγονότα που έρχονται σε αντίθεση με τις υφιστάμενες θέσεις

του ή και τις θέσεις που παρουσίασε στο πλαίσιο της αίτησης αρ. Ε88/21 του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας ή και εγείρει απαιτήσεις ή και ανταπαίτηση η οποία ήδη αποφασίστηκε, χωρίς την όποια έφεση από τον Αιτητή, ότι δεν αφορά την Καθ' ης η αίτηση αλλά την προηγούμενη ιδιοκτήτρια του επίμαχου υποστατικού και που, με την απόφαση Ε88/21 ημερ. 03/05/23 περαιτέρω του υποδείχτηκε πως ούτως ή άλλως, όφειλε να τους δικογραφήσει δια ανταπαίτησης. Συνεπώς τουλάχιστο έκτοτε γνώριζε ότι όφειλε και να τους δικογραφήσει και να τους θέσει ως ανταπαίτηση δια του ίδιου δικηγόρου που τον εκπροσωπεί και σήμερα.

10. Η Αίτηση αποσκοπεί στην εκ των υστέρων διόρθωση των θέσεων του Αιτητή, όπως αυτές διατυπώθηκαν στην Αίτηση Ε88/21 του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας, οι οποίες δεν έγιναν αποδεκτές ή δεν κρίθηκαν επαρκώς πειστικές από το Δικαστήριο ή και οι οποίες κρίθηκαν ότι δεν αφορούν την Καθ' ης η αίτηση αλλά την προηγούμενη ιδιοκτήτρια του επίμαχου υποστατικού.
11. Ο Αιτητής δεν δικαιολογεί την ανάγκη προώθησης της παρούσας Αίτησης και δη γιατί δεν συμπεριέλαβε τους ισχυρισμούς που τώρα επιχειρεί να εισαγάγει, οι οποίοι αφορούν γεγονότα που χρονολογούνται πολύ πριν την κατάθεση της παρούσας κυρίως αίτησης αλλά και που τα είχε περιλάβει στην υπεράσπιση του στη διαδικασία της Αίτησης αρ. Ε88/21 του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας όπου εκπροσωπείτο από τον ίδιο δικηγόρο που τον εκπροσωπεί και σήμερα.
12. Η αιτούμενη τροποποίηση δεν είναι καλόπιστη, δεν δικαιολογείται και δεν αποσκοπεί στην παρουσίαση ουσιαστικών ισχυρισμών ενώπιον του Δικαστηρίου, αλλά αποτελεί εμφανή προσπάθεια πρόκλησης περαιτέρω καθυστέρησης στην εκδίκαση της κυρίως αίτησης και εισαγωγής ισχυρισμών που ήταν ήδη γνωστοί στον Αιτητή πολύ πριν την κατάθεση της κυρίως αίτησης.
13. Ο Αιτητής δεν προσκομίζει νέα ή ουσιαστικά στοιχεία που να δικαιολογούν την τροποποίηση της υπεράσπισης. Αντιθέτως, επιχειρεί να εισαγάγει γεγονότα ή ισχυρισμούς που ήταν ή θα έπρεπε να ήταν γνωστά σε αυτόν πολύ πριν την καταχώρηση της παρούσας αίτησης.
14. Η Αίτηση εισάγει νέους, αβάσιμους, αναληθείς ή αντιφατικούς ισχυρισμούς, οι οποίοι μεταβάλλουν ουσιαστικά το περιεχόμενο της υφιστάμενης υπεράσπισης.»

Η ένσταση συνοδεύεται από ένορκο δήλωση του κ. Λευτέρη Μήλου, από τη Λάρνακα. Ο ενόρκως δηλών λέγει ότι είναι ο Γραμματέας της Αιτήτριας. Διευθυντής είναι ο υιός του και πρόκειται για οικογενειακή εταιρεία. Ο ίδιος είναι πλήρως εξουσιοδοτημένος από την Αιτήτρια για να προβεί στη δήλωση του. Υιοθετεί και επαναλαμβάνει όλους τους λόγους ένστασης και απορρίπτει την ένορκο δήλωση του κ. Κωνσταντίνου Καθητζιώτη.

Αναφορικά με το πρόβλημα υγείας που επικαλείται στις παρ. 2 έως 4 της ενόρκου δηλώσεως του, ο κ. Μήλος δεν συμφωνεί. Είναι η θέση του πως ο Καθ' ου η Αίτηση χωρίς δισταγμό ψεύδεται αλλά και εκβιάζει. Για παράδειγμα, ουκ ολίγες φορές είπε δεν τον ενδιαφέρει που πληρώνει χωρίς να χρησιμοποιεί το κατάστημα διότι, κατά τα λεγόμενα του, «είναι η μεγάλη του ευκαιρία να πιάσει πολλές χιλιάδες». Θέλει να εκμεταλλευτεί τη θέληση του μάρτυρα να αναπτύξει την ιδιοκτησία του, εκβιάζοντας τον να του δώσει υπέρογκα ποσά. Σε κάθε περίπτωση, το Πιστοποιητικό που έχει παρουσιάσει λέγει μόνο ότι νοσηλευόταν μέχρι 27.1.2025. Διερωτήθηκε εάν ο Καθ' ου η Αίτηση νοσηλευόταν και κυρίως, εφόσον είχε τόσο σοβαρό πρόβλημα, πως καταχώρησε κανονικά υπεράσπιση στις 30.1.2025. Εάν έλεγε ότι νοσηλεύεται για να του δοθεί χρόνος, ο μάρτυρας θα το επέτρεπε.

Ακόμα και έτσι, από τις 30.1.2025 που καταχώρησε την Υπεράσπιση του, πέρασαν 9 ολόκληροι μήνες για να προβεί στην υπό εξέταση αίτηση. Είναι φανερό ότι δεν λέει αλήθεια ο Καθ' ου η Αίτηση. Καταχώρησε την Υπεράσπιση του ως την καταχώρησε. Όταν αντιλήφθηκε ότι τα γεγονότα είναι αναντίλεκτα, ήτοι συστηματικά δεν καταβάλλει τα ενοίκια του, θυμήθηκε όλο αυτό το σενάριο για να προσθέσει στις θέσεις, με αποκλειστικό σκοπό την καθυστέρηση της διαδικασίας και τίποτε άλλο. Πρόσθετα, όλα όσα θέλει να παραθέσει, είτε είναι παραγραμμένα, είτε και εναλλακτικά, τα έθεσε από το 2021 στο πλαίσιο της Αίτησης E88/21, είτε ήταν πολύ πριν την καταχώρηση της υπό εξέταση αίτησης, στη γνώση του ίδιου αλλά και του δικηγόρου του. Άρα, η όποια ασθένεια του Καθ' ου η Αίτηση, ουδόλως δικαιολογεί την παράλειψη του να θέσει τα εν λόγω ζητήματα εξ αρχής.

Ο κ. Μήλος απορρίπτω τις παραγράφους 6 έως 21 του κ. Καθηζιώτη και τις αιτούμενες τροποποιήσεις. Δεν αναφέρουν, ούτε τεκμηριώνουν κάτι πέραν του κειμένου που θέλει να προσθέσει ο Καθ' ου η Αίτηση. Ο ίδιος πληροφορείται από την προηγούμενη ιδιοκτήτρια, ότι από τις 22.7.2019, ο Καθ' ου η Αίτηση Αιτητής δεν έχει λειτουργήσει το υποστατικό. Αυτό το βεβαιώνει και ο ίδιος για την περίοδο από 22.6.2021 που κατέστη ιδιοκτήτρια η Αιτήτρια εταιρεία. Όσα δε ισχυρίζεται ο Καθ' ου η Αίτηση για τους μετρητές, είναι αναληθή. Λόγω του ότι δεν πατά το πόδι του στο χώρο, έγινε διάρρηξη το 2024 και άγνωστοι έκλεψαν τα αυτόματα μετρητών. Αν πλήρωσε €130.-, όπως ισχυρίζεται, πολύ πιθανό να είναι ποσό που χρωστούσε. Αυτό



φαίνεται και εκ της λογικής. Αν κλάπηκαν οι μετρητές που ανήκουν στην Α.Η.Κ. γιατί να πληρώσει ο Καθ' ου η Αίτηση €130.-.

Η Αιτήτρια ουδέποτε κλήθηκε να προσέλθει στα γραφεία του Καθ' ου η Αίτηση για παραλαβή οποιουδήποτε ποσού. Ο Καθ' ου η Αίτηση, όποτε δεήσει να πληρώσει με συνεχή καθυστέρηση και παράλειψη, πληρώνει με έμβασμα. Αφενός είναι υπόχρεος να πληρώνει, αφετέρου το γεγονός ότι στο παρελθόν πλήρωνε με έμβασμα, δείχνει ότι αποδέχθηκε πως μ' αυτό τον τρόπο θα πληρώνει και δεν μπορεί να επικαλείται δήθεν email για πληρωμή δια ζώσης. Ο ενόρκως δηλών παρουσίασε ενδεικτικά, αριθμός εμβασμάτων από 28.7.2022 μέχρι 23.12.2024 και ισχυρίστηκε ότι δείχνουν και πόσο καθυστερεί ο Καθ' ου η Αίτηση, συστηματικότερα, να πληρώνει, οποίος δεν πληρώνει μηνιαίως και αποκόπτει πολλές φορές και ποσά που αυτός αυθαίρετα κρίνει.

Ο ενόρκως δηλών κατέθεσε ότι, εξ' όσων ο ίδιος γνωρίζει, σε καμία περίπτωση είναι πληρωμένα όλα τα ενοίκια. Οφείλονται σήμερα και δεν εισπράχθηκαν τα ενοίκια από το Σεπτέμβριο 2024 μέχρι σήμερα. Η τελευταία πληρωμή που έλαβε η Αιτήτρια, ήταν το Δεκέμβρη 2024 και αφορούσε το ενοίκιο, κατά τον ίδιο τον κ. Καθητζιώτη, μέχρι Σεπτέμβρη 2024. Σε κάθε περίπτωση, αν είναι πληρωμένα ή όχι, δεν έχει σημασία. Σημασία έχει η συστηματική μη καταβολή ενοικίων από τον Καθ' ου η Αίτηση, η οποία είναι ξεκάθαρη.

Ουδένα θέμα μη συντήρησης ή παροχής νερού κλπ., υφίσταται. Το γραφείο του Καθ' ου η Αίτηση ήταν πάντα κλειστό από τότε που εμπλέκεται η Αιτήτρια στην ιδιοκτησία. Το δε νερό αλλά και το ρεύμα, διακόπηκε πριν το 2021, διότι πληρώνονταν από τον ενοικιαστή κατοικίας πάνω από το επίμαχο κατάστημα, με τον Καθ' ου η Αίτηση να εκμεταλλεύεται την κατάσταση, αφού ούτε καν είχε ιδιαίτερη κατανάλωση, μηδαμινή ουσιαστικά, εφόσον δεν λειτουργεί το κατάστημα. Όταν αποχώρησε ο ενοικιαστής, απεκόπησαν οι εν λόγω παροχές. Ο δε Καθ' ου η Αίτηση ασχολήθηκε με την εν λόγω αποκοπή, μόνο όταν έλαβε Αίτηση για Έξωση και ουδέποτε πριν, διότι ούτε ασχολείται, ούτε πάει στο χώρο.

Είναι η θέση του κ. Μήλου ότι ο Καθ' ου η Αίτηση, αφενός παραλογίζεται και αφετέρου, δεν λέει την αλήθεια. Εισηγείται ότι είναι υπόχρεη η Αιτήτρια να του παρέχει

ρεύμα και νερό. Ο ίδιος είναι υπόχρεος και ο ίδιος δέχεται, το δέχτηκε και ενόρκως στην Αίτηση Ε88/21, πως όταν έπαυσαν οι παροχές νερού και ρεύματος, φρόντισε ο ίδιος να τις επαναφέρει. Άρα, πως είναι υποχρέωση της Αιτήτριας; Το δε ακίνητο, ουδέποτε εγκαταλείφθηκε από την Αιτήτρια. Ο Καθ' ου η Αίτηση το εγκατέλειψε και δεν το λειτουργεί. Ο μοναδικός λόγος που παραμένει και εμμένει στην ενοικίαση, είναι διότι θεωρεί πως θα του καταβάλουν πολλές χιλιάδες Ευρώ για να φύγει.

Το γεγονός ότι ο Καθ' ου η Αίτηση ψεύδεται για τα ποσά που δήθεν δαπάνησε στο χώρο, φαίνεται και στην Απόφαση στην Αίτηση Ε88/21 μεταξύ των ίδιων διαδίκων. Κινήθηκε η Αιτήτρια για έξωση του Καθ' ου η Αίτηση, με το Δικαστήριο να απορρίπτει την Αίτηση, διότι τα οφειλόμενα ενοίκια αφορούσαν χρόνο κατά τον οποίο ιδιοκτήτρια ήταν η κα. Θ.Α. και όχι οι Αιτητές. Ο κ. Καθητζιώτης, σ' εκείνη τη διαδικασία, παρομοίως με την παρούσα, ισχυρίστηκε ως εμφανίζεται στο πιο κάτω απόσπασμα της απόφασης του Δικαστηρίου, το οποίο παραθέτει ο ενόρκως δηλών:

*«.....Ο Καθ' ου η Αίτηση ασκεί το επάγγελμα του κτηματομεσίτη και της παροχής ασφαλιστικών και άλλων υπηρεσιών από το επίδικο υποστατικό και σε συμφωνία με την προηγούμενη ιδιοκτήτρια, έχει ξοδέψει κατά την περίοδο Φεβρουάριου 2009, δυνάμει δύο τιμολογίων, τα ποσά των €16.300- και €17.400.- αντίστοιχα, για ανακαίνιση του καταστήματος τα οποία πρέπει να ληφθούν υπόψη στην όποια απόφαση εκδώσει το Δικαστήριο.....»*

Το Δικαστήριο ρητά απεφάνθη για το θέμα αυτό ότι:

*«.....Επιπλέον του γεγονότος ότι δεν έχει τεθεί ενώπιον του Δικαστηρίου οποιαδήποτε μαρτυρία σε σχέση μ' αυτά τα ποσά, αφορούν την προηγούμενη ιδιοκτήτρια και όχι την Αιτήτρια, η περίοδος δεν είναι επίδικη και υπάρχει παντελής απουσία δικογράφησης Ανταπαιτήσεως από πλευράς του Καθ' ου η Αίτηση .....».*

Ο κ. Μήλος τυγχάνει νομικής συμβουλής ότι εγείρονται ορισμένα ερωτήματα. Πρώτον, πως νοείται να μην παραθέτει την αξίωση για την περιβόητη δαπάνη των €32.700 εξ' αρχής, από τη στιγμή που το 2021 την παρέθεσε, εκπροσωπούμενος από τον ίδιο δικηγόρο; Δεύτερον, τι σχέση έχει η όποια ασθένεια του τον Ιανουάριο 2025 με ισχυρισμό που διατηρεί από το 2008 - 2009 κατά τα λεγόμενα του και παρέθεσε το 2021 στην Υπεράσπιση του στην Ε88/21, που ξεκάθαρα έκρινε το δικαστήριο ότι δεν αφορούν την Αιτήτρια αλλά την προηγούμενη ιδιοκτήτρια και που, ίσως και εκ του

περισσού αλλά πάντα με πληρότητα, του τόνισε κιάλας ότι δεν δικογράφησε Ανταπαίτηση.

Τρίτον, θέλει ο Καθ' ου Αίτηση να προσθέσει ισχυρισμό και Ανταπαίτηση που διατηρεί από το 2008 - 2009, που έθεσε με την Υπεράσπιση του το 2021, που το δικαστήριο αποφάσισε, η Απόφαση ουδέποτε εφεσιβλήθηκε, ότι δεν αφορά την Αιτήτρια αλλά την προηγούμενη ιδιοκτήτρια, που από τις 3.5.2023, ημερομηνία της Απόφασης, παρατηρήθηκε ότι παρέλειψε να θέσει Ανταπαίτηση για το εν λόγω ποσό. Λέγει με όλα αυτά τα αναντίλεκτα δεδομένα, ότι η καθυστέρηση του είναι δικαιολογημένη. Δεν είναι δυνατό άνθρωπος, για τον οποίο ρεύμα και νερό πλήρωνε άλλος ενοικιαστής, δηλαδή ούτε καν φρόντισε να έχει στο όνομα του τις εν λόγω παροχές, να λέει ότι δαπάνησε €32.700 για ανακαινίσεις. Τέταρτον, εν πάση περιπτώσει, η όποια αξίωση βάσει των δήθεν ανακαινίσεων του 2009, έχει προ πολλού παραγραφεί.

Πέμπτον, ο κ. Καθητζιώτης στην Αίτηση Ε88/21, ανέφερε το «παραμύθι» με το νερό. Τα σχετικά αποσπάσματα της ως άνω απόφασης έχουν ως εξής:

*«.....Περαιτέρω, ο Καθ' ου η Αίτηση δικογραφεί ότι η ιδιοκτήτρια του επίδικου, κατά το έτος 2020, αυθαίρετα και καταχρηστικά, απέκοψε την παροχή νερού προς το κατάστημα για περίοδο 6 μηνών, γεγονός που καταγγέλθηκε προφορικά πολλές φορές, αλλά και γραπτώς με επιστολή ημερομηνίας 2.12.2020. Ανάγκασε έτσι τον Καθ' ου η Αίτηση να μη χρησιμοποιεί το κατάστημα, μέχρι που έληξε το πρόβλημα για την παροχή νερού με την Υδατοπρομήθεια. Ως εκ τούτου, για την περίοδο αυτή δεν πρέπει να πληρώσει οποιοδήποτε ποσό ενοικίου, γιατί από υπαιτιότητα της ιδιοκτήτριας στερήθηκε τη λειτουργία και χρήση του επίδικου καταστήματος*

*.....Ο κ. Μήλος κατέθεσε ότι ο δε λόγος που διακόπηκε η παροχή νερού, είναι διότι τόσο το νερό, όσο και ο ηλεκτρισμός, πληρώνονταν, είτε εκ παραδρομής είτε για άλλους λόγους, από τον ενοικιαστή της κατοικίας πάνω από το επίδικο κατάστημα και όχι από τον Καθ' ου η Αίτηση. Όταν ο ενοικιαστής του πάνω ορόφου αποχώρησε, διέκοψε την παροχή νερού με αποτέλεσμα να διακοπεί και για τον Καθ' ου η Αίτηση. Προφανώς, ο Καθ' ου η Αίτηση αποτάθηκε στη συνέχεια, στην Υδατοπρομήθεια και επανέφερε την παροχή νερού, χωρίς τούτο να έχει σχέση ή/και να αφορά την Αιτήτρια.....*

*.....Γραπτή μαρτυρία για την πλευρά του, κατέθεσε ο ίδιος ο Καθ' ου η Αίτηση, κ. Κωνσταντίνος Καθητζιώτης, εκ Λευκωσίας.....*

..... Η ιδιοκτήτρια του καταστήματος, κατά το 2020, αυθαίρετα και καταχρηστικά, απέκοψε την παροχή νερού προς το κατάστημα δύο φορές, για περίοδο 7 περίπου μηνών, γεγονός που καταγγέλθηκε προφορικά πολλές φορές, αλλά και γραπτώς με επιστολή ημερομηνίας 2.12.2020. Εξ' υπαιτιότητας της ιδιοκτήτριας, την ανάγκασε να μη χρησιμοποιεί το κατάστημα μέχρι που έληξε το πρόβλημα με την παροχή νερού. Ως εκ τούτου, για την περίοδο αυτή δεν πρέπει να πληρώσει οποιοδήποτε ποσό ενοικίου, αφού στερήθηκε τη λειτουργία και χρήση του καταστήματος.....»

Ο Καθ' ου η Αίτηση αναμασά τους ίδιους ισχυρισμούς τους οποίους προβάλλει από το 2021. Πως λοιπόν δεν τους έθεσε εξ' αρχής και θυμήθηκε τροποποιήσεις εκ των υστέρων; Ψεύδεται διότι ο ίδιος ενόρκως είπε τη θέση για το νερό και είπε ότι την έλυσε «μέχρι που έληξε το πρόβλημα με την παροχή νερού.». Πως ξαναπροέκυψε το ίδιο πρόβλημα τόσα χρόνια μετά, εφόσον το έλυσε μόνος του; Γενικά αφού αποτελεί ενοικιαστή πως έχει θέμα με νερό ή και ρεύμα αφού το μόνο που έχει να κάνει είναι να υποδείξει ότι είναι ενοικιαστής και να πληρώνει ρεύμα και νερό στο όνομα του;

Έκτον, ο ενόρκως δηλών απορρίπτω και τα όσα αποδίδει στην Αιτήτρια ο Καθ' ου η Αίτηση περί κλειδώματος της οροφής της πολυκατοικία και άλλως πως. Από τη στιγμή που έχει ρεύμα όπως λέει, δεν τίθεται κανένα θέμα. Δεν νοείται να λέει ότι έχει ρεύμα μερικώς. Είναι προφανές ότι τα όσα θέματα έχει, αν έχει, είναι θέματα δικά του και του τρόπου με τον οποίο ένωσε τις παροχές σ' ένα κατάστημα που ούτε χρησιμοποιεί και για το οποίο ουδέποτε πλήρωνε ρεύμα ή νερό μέχρι που αποχώρησε ο ενοικιαστής της κατοικίας από πάνω. Έβδομον, εντελώς ακατανόητα αποδίδει στην Αιτήτρια ευθύνη για παροχή υπηρεσιών δήθεν καθαριότητας και συντήρησης ή άλλως πως. Δεν ενοικιάζει δωμάτιο ξενοδοχείου και ούτε μπορεί να του παρασχεθεί υπηρεσία καθαριότητας, διότι δεν είναι ποτέ στο χώρο, ούτε αυτός είναι ανοιχτός.

### Ιστορικό:

Για την ολοκλήρωση της ενώπιον του Δικαστηρίου εικόνας για σκοπούς, πάντοτε, της υπό εξέταση αίτησης και μόνο, σημειώνω ότι η υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτηση καταχωρίστηκε την 15.1.2025 και μ' αυτήν η Αιτήτρια εταιρεία εξαιτείται ως ακολούθως:

- «1. Απόφαση και/ή Διάταγμα του Δικαστηρίου ανάκτησης κατοχής και/ή διάταγμα του Δικαστηρίου διατάσσει τον Καθ' ου η Αίτηση και/ή τους υπαλλήλους και/ή

αντιπροσώπους και/ή εκπροσώπους και/ή υπηρέτες αυτού και/ή ένα έκαστο εξ' αυτών όπως εκκενώσουν και παραδώσουν στην Αιτήτρια, ελευθέρα και κενή την κατοχή του επίδικου υποστατικού, το οποίο ευρίσκεται στην οδό Κίμωνος 55, 2006, ενορία Αγίου Δημητρίου στον Στρόβολο, ανεγειρόμενο επί της οικοδομής εντός του ακινήτου με ριθμό εγγραφής 13/3291, Φύλλο 21, Σχέδιο 62Ε1, Τμήμα 13, Τεμάχιο 20171, επί των οδών Κίμωνος 55 και Ιφιγενείας κάθετους στην Λεωφόρο Ακροπόλεως, ενορία Αγίου Δημητρίου στον Στρόβολο – Λευκωσία.

2. Απόφαση και/ή Διάταγμα του Σεβαστού Δικαστηρίου διατάττον τον Καθ' ου η Αίτηση όπως καταβάλει προς την Αιτήτρια, το ποσό των €95.-, μηνιαία ως ενδιάμεσα οφέλη από καταχώρησης της παρούσας αίτησης μέχρι εκκένωσης και παράδοσης ελευθέρως κατοχής του καταστήματος.
3. Οιαδήποτε άλλη θεραπεία, την οποία το Σεβαστό δικαστήριο ήθελε κρίνει ως ορθή, εύλογη και δίκαιη υπό τις περιστάσεις.
4. Νόμιμο τόκο.
5. Τα έξοδα της παρούσας Αίτησης, πλέον έξοδα επίδοσης.»

Η Αιτήτρια ενάγει ως ιδιοκτήτρια του όλου μεριδίου ενός ακινήτου με αρ. εγγραφής 13/3291, Φύλλο 21, Σχέδιο 62Ε1, Τμήμα 13, Τεμάχιο 2071, το οποίο ευρίσκεται επί των οδών Κίμωνος 55 και Ιφιγενείας, κάθετους επί της Λεωφόρου Ακροπόλεως, Ενορία Αγίου Δημητρίου, Στρόβολος, Λευκωσία. Ισχυρίζεται ότι το επίδικο ευρίσκεται εντός ελεγχόμενης περιοχής, ανεγέρθηκε πριν το 1999 και κατέχεται από τον Καθ' ου η Αίτηση από περίπου το 1997, ως θέσμιος ενοικιαστής. Η Αιτήτρια κατέστη ιδιοκτήτρια την 22.6.2021. Το καταβαλλόμενο ενοίκιο ανέρχεται σε €95.- μηνιαίως.

Ο Καθ' ου η Αίτηση ενάγεται ως ο θέσμιος ενοικιαστής και κάτοχος του επίδικου, ο οποίος συστηματικά δεν καταβάλλει το νομίμως οφειλόμενο ενοίκιο, ως ισχυρίζεται η Αιτήτρια. Η Αιτήτρια δικογραφεί επίσης ότι εναντίον του Καθ' ου η Αίτηση είχε καταχωρηθεί η Αίτηση Ε88/21, η οποία απορρίφθηκε διότι επρόκειτο για ενοίκια τα οποία οφείλονταν στην προηγούμενη ιδιοκτήτρια. Καταγράφονται στην κυρίως Αίτηση, οι μήνες για τους οποίους ο Καθ' ου η Αίτηση οφείλει ενοίκια, καθώς και οι ημερομηνίες των ειδοποιήσεων που του είχαν σταλεί. Η Αιτήτρια ισχυρίζεται ότι ο Καθ' ου η Αίτηση δεν χρησιμοποιεί το επίδικο, ούτε το λειτουργεί, αλλά το κατακρατεί για να απαιτήσει μεγάλο χρηματικό ποσό από την Αιτήτρια.

Ο Καθ' ου η Αίτηση καταχώρισε Απάντηση την 30.1.2025, μετά από άδεια του Δικαστηρίου. Με το δικόγραφο του εγείρει αριθμό προδικαστικών ενστάσεων: (1) ισχυρίζεται ότι οι πρόνοιες του άρθρου 11(1)(α)(i)(ii)(iii) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, είναι αντισυνταγματικές, (2) ότι η Αιτήτρια δεν νομιμοποιείται να εγείρει την Αίτηση επειδή οι διάδικοι δεν είχαν υπογράψει συμβόλαιο μεταξύ των, (3) ότι η Αίτηση είναι ασαφής και δεν αποκαλύπτει το ισχυριζόμενο οφειλόμενο ποσό, (4) ότι υπάρχει δεδικασμένο με την έκδοση Απόφασης στην Αίτηση Ε88/21, (5) ότι η απαίτηση της Αιτήτριας είναι αδικαιολόγητη επειδή κατά τις επίδικες ημερομηνίες, σκοπίμως στερούσε από τον Καθ' ου η Αίτηση τις υπηρεσίες νερού και ηλεκτρικού ρεύματος. Ο Καθ' ου η Αίτηση εξαιτείται την απόρριψη της Αίτησης, λόγω του ότι δεν υπάρχουν οφειλόμενα ενοίκια, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του Νόμου για έκδοση των ζητούμενων Διαταγμάτων και τα γεγονότα δεν δικαιολογούν τις αιτούμενες θεραπείες.

Η Αιτήτρια καταχώρισε Ανταπάντηση την 3.2.2025, με την οποία, μεταξύ άλλων, δικογραφεί ότι, παρόλο που η Αίτηση δεν καταχωρήθηκε στη βάση μη πληρωμής κατόπιν παρόδου της εκ του Νόμου προθεσμίας, προς επιβεβαίωση της μη συστηματικής πληρωμής εκ μέρους του, ο Καθ' ου η Αίτηση κατέβαλε οφειλόμενα πολλά ενοίκια, εμμέσως πλην σαφώς αποδεχόμενος ότι συστηματικά παραλείπει να πληρώνει. Οι θέσεις περί αντισυνταγματικότητας, εξετάστηκαν στην Αίτηση Ε88/21 και απέρριφθησαν, χωρίς ο Καθ' ου η Αίτηση να εφεσιβάλλει το σχετικό εύρημα, ώστε να κωλύεται σήμερα να εγείρει το ζήτημα. Η Αιτήτρια ουδέν στέρησε από τον Καθ' ου η Αίτηση και ο τελευταίος, δεν έχει δικαίωμα μη πληρωμής ενοικίου εάν θεωρεί ότι δήθεν στερείται νερού ή ρεύματος.

Ακολούθησε η καταχώριση Ερωτηματολογίων Οδηγιών και από τις δύο πλευρές, τον Απρίλιο 2025, σύμφωνα με τους Κανονισμούς Πολιτικής Δικονομίας 2023 και η καταχώριση της υπό εξέταση αίτησης, το Σεπτέμβριο 2025.

Ερμηνεύοντας τις σχετικές πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, Ν.23/83 όπως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα και των περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικών Κανονισμών 1983, όπως αυτοί έχουν τροποποιηθεί μέχρι σήμερα και επειδή η υπό εξέταση αφορά ενδιάμεσο ζήτημα και όχι την ουσία της διαφοράς μεταξύ των διαδίκων, έκρινα ότι η παρουσία των Παρέδρων δεν ήταν αναγκαία και το Δικαστήριο συνεδρίασε με μονομελή σύνθεση.

### **Νομική και δικονομική πτυχή:**

#### **Δικόγραφα στο παρόν Δικαστήριο:**

Η διαδικασία ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου, αρχίζει με την καταχώριση Αίτησης σύμφωνα με τον Τύπο 1 ή 2, οι οποίοι καθορίζονται στο Παράρτημα των **περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικών Κανονισμών (Καν. 7(α))**. Απάντηση, δηλαδή υπεράσπιση, καταχωρείται δυνάμει του **Καν. 8**, επί του Τύπου 3. Η Απάντηση καθορίζει τις θεραπείες και γεγονότα που αμφισβητούνται, θεραπείες και γεγονότα που δεν αμφισβητούνται ρητά, θεωρούνται παραδεκτά (**Καν.8(α)**) και εκθέτει τα ουσιώδη γεγονότα τα οποία στηρίζουν την υπόθεση του Καθ' ου η Αίτηση (**Καν. 8(β)**).

Οι **περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικοί Κανονισμοί** δεν προνοούν για την καταχώριση άλλου δικογράφου. Το Δικαστήριο αποδέχεται την καταχώριση Απάντησης στην Απάντηση, ή Ανταπάντησης (Reply), κατ' εφαρμογήν των Κανονισμών Πολιτικής Δικονομίας. Σχετικά είναι τα **Μέρη 16.9 και 17.8 των Κανονισμών Πολιτικής Δικονομίας 2023**. Με την καταχώριση Απάντησης στην Απάντηση, συμπληρώνονται τα δικόγραφα (**Μέρος 17.9**). Περαιτέρω, ο Καθ' ου η Αίτηση σε υποθέσεις ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου, δύναται να εγείρει Ανταπαίτηση δυνάμει του **Μέρους 17.7 των Κανονισμών Πολιτικής Δικονομίας**. **Σχετικό είναι επίσης το Μέρος 21.4**. Η δυνατότητα αυτή έχει νομολογιακά καθιερωθεί. Βλέπετε σχετικά την αυθεντία **L.S.A. Packers & Forwarders Ltd. v. Φράγκου κ.ά.** (1999) 1 (A) A.A.Δ. 392.

Σημειωτέον, ότι μήτε το **Μέρος 17.7**, μήτε το **Μέρος 21.4**, περιλαμβάνονται στην νομική βάση της υπό εξέταση αίτησης.

#### **Περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικοί Κανονισμοί:**

Δυνάμει του **Κανονισμού 12(α)**<sup>1</sup> των **περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικών Κανονισμών 1983**, ως αυτοί έχουν τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, οι **Θεσμοί Πολιτικής Δικονομίας** εφαρμόζονται σε υποθέσεις ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου. Στην

<sup>1</sup> «12(α) Εκτός αν άλλως προβλέπεται στο Νόμο ή στους Κανονισμούς αναφορικά με τη διεξαγωγή της διαδικασίας τη λήψη μαρτυρίας και τη διασφάλιση του κύρους του δικαστηρίου εφαρμόζονται οι πρόνοιες του περί Δικαστηρίων Νόμου, 1960 και των Θεσμών με τις αναγκαίες προσαρμογές για να συνάδουν με τους σκοπούς του Νόμου.»

παρούσα υπόθεση, τυγχάνουν εφαρμογής οι Κανονισμοί Πολιτικής Δικονομίας 2023.

### Κανονισμοί Πολιτικής Δικονομίας 2023:

#### Μέρη 23, 25 και 32:

Το Μέρος 23 των Κανονισμών Πολιτικής Δικονομίας 2023, περιλαμβάνει τους γενικούς κανόνες για αιτήσεις έκδοσης Δικαστικών Διαταγμάτων, ως το αιτούμενο με την υπό εξέταση αίτηση. Η αίτηση καταχωρίζεται σύμφωνα με το Έντυπο 34 (Μέρος 23.4(6)), ως η υπό εξέταση αίτηση. Η ακρόαση της αίτησης διεξάγεται στη βάση των γεγονότων και της γραπτής μαρτυρίας τα οποία αναφέρονται στην αίτηση και την ένσταση (Μέρος 23.3(1)). Το Μέρος 25 των Κανονισμών Πολιτικής Δικονομίας 2023, περιλαμβάνει πρόνοια για την παροχή ενδιάμεσης θεραπείας (Μέρος 25.1(1)(β)). Το Μέρος 32 αφορά στην παροχή μαρτυρίας.

#### Μέρος 18:

Το Μέρος 18 των Κανονισμών, αφορά στην τροποποίηση δικογράφων. Σε περίπτωση που το δικόγραφο έχει επιδοθεί, ως στην παρούσα περίπτωση, διάδικος δύναται να το τροποποιήσει μόνο με τη γραπτή συγκατάθεση όλων των άλλων διαδίκων ή με άδεια του Δικαστηρίου, προς το συμφέρον της δικαιοσύνης και λαμβάνοντας υπόψη τον πρωταρχικό σκοπό (Μέρος 18.1(2)(α) και (β)). Σχετικά με τον πρωταρχικό σκοπό, ο οποίος διαπνέει το σύνολο των Κανονισμών, βλέπετε το Μέρος 1 και ιδίως το Μέρος 1.2 και 1.3<sup>2</sup> των Κανονισμών, καθώς και την αυθεντία

<sup>2</sup> «1.2(1) Οι παρόντες κανονισμοί αποτελούν διαδικαστικό κώδικα, πρωταρχικός σκοπός του οποίου είναι η παροχή στο δικαστήριο δυνατότητας χειρισμού υποθέσεων κατά τρόπο δίκαιο και με αναλογικό κόστος.

(2) Ο χειρισμός υπόθεσης δίκαια και με αναλογικό κόστος περιλαμβάνει, στον βαθμό που είναι πρακτικά εφικτό:

(α) τη διασφάλιση ότι οι διάδικοι τίθενται επί ίσοις όροις·

(β) την εξοικονόμηση δαπανών·

(γ) τον χειρισμό μίας υπόθεσης με τρόπους αναλογικούς προς:

(i) το υπό αναφορά χρηματικό ποσό·

(ii) τη σοβαρότητα της υπόθεσης·

(iii) την πολυπλοκότητα των θεμάτων· και

(iv) τις οικονομικές συνθήκες κάθε διαδίκου·

(δ) τη διασφάλιση ταχέως και δίκαιου χειρισμού·

(ε) την κατανομή σε αυτήν κατάλληλου μέρους των πόρων του δικαστηρίου, λαμβανομένης υπόψη της

ανάγκης για κατανομή πόρων σε άλλες υποθέσεις και

(στ) την επιβολή συμμόρφωσης με κανονισμούς και διατάγματα.»

«1.3(1) Το δικαστήριο επιδιώκει την υλοποίηση του πρωταρχικού σκοπού κατά:

(α) την άσκηση οποιασδήποτε εξουσίας παρέχεται σε αυτό από τους κανονισμούς ή

(β) την ερμηνεία οποιοδήποτε κανονισμού,

εκτός αν οποιαδήποτε νομοθεσία ή κανονισμός προβλέπει διαφορετικά.»



**Καντούνας ν. Χρίστος Ηλιάδης κ.ά.**, Πολιτική Έφεση 54/2024, απόφαση Εφετείου Κύπρου ημερομηνίας 18.10.2024.

Παραθέτω πιο κάτω τα **Μέρη 18.4-18.7** των Κανονισμών:

«18.4(1) Όταν το δικαστήριο δίδει άδεια σε διάδικο να τροποποιήσει το δικόγραφο του, δύναται να εκδώσει οδηγίες για:

- (α) συνακόλουθες τροποποιήσεις οι οποίες θα γίνουν σε άλλο δικόγραφο· και
- (β) την επίδοση οποιουδήποτε τροποποιημένου δικογράφου.

(2) Η εξουσία του δικαστηρίου να δώσει άδεια δυνάμει του παρόντος κανονισμού υπόκειται:

- (α) στον κανονισμό 20.2 (αλλαγή διαδίκων· γενικά)·
- (β) στον κανονισμό 20.6 (ειδικές πρόνοιες για την προσθήκη ή υποκατάσταση διαδίκων μετά το τέλος σχετικής περιόδου παραγραφής)· και
- (γ) στον κανονισμό 18.7 (τροποποίηση δικογράφου μετά το τέλος σχετικής περιόδου παραγραφής).»

«18.5(1) Τροποποίηση, η οποία γίνεται δεόντως, με ή χωρίς άδεια, ισχύει από την ημερομηνία του αρχικού εγγράφου, το οποίο έχει τροποποιηθεί.

(2) Η πρόνοια αυτή δεν εφαρμόζεται σε τροποποιήσεις για αφαίρεση, προσθήκη ή υποκατάσταση διαδίκων στη διαδικασία.»

«18.6(1) Η αίτηση μπορεί να τύχει χειρισμού σε ακρόαση ή εφαρμόζεται ο κανονισμός 23.11(3), χωρίς ακρόαση.

(2) Όταν υποβάλλει αίτηση τροποποίησης δικογράφου, ο αιτητής οφείλει να καταχωρίσει στο δικαστήριο:

- (α) την αίτηση, και
- (β) αντίγραφο του δικογράφου το οποίο να προσδιορίζει με σαφήνεια τις προτεινόμενες τροποποιήσεις.

(3) Όταν δοθεί άδεια τροποποίησης, ο αιτητής οφείλει εντός 14 ημερών από την ημερομηνία του διατάγματος ή εντός τέτοιας άλλης περιόδου σύμφωνα με οποιεσδήποτε οδηγίες του δικαστηρίου, να καταχωρίσει στο δικαστήριο το τροποποιημένο δικόγραφο.

(4) Το δικόγραφο πρέπει να επιβεβαιωθεί εκ νέου με δήλωση αληθείας.

(5) Αντίγραφο του διατάγματος και του τροποποιημένου δικογράφου πρέπει να επιδοθεί σε κάθε διάδικο στη διαδικασία, εκτός αν το δικαστήριο διατάξει διαφορετικά.

(6) Το τροποποιημένο δικόγραφο και το σχετικό αντίγραφο του δικαστηρίου πρέπει να οπισθογραφούνται ως ακολούθως:

- (α) όταν απαιτείτο η άδεια του δικαστηρίου:

«Τροποποιημένη [Έκθεση απαίτηση ή κατά περίπτωση] με Διάταγμα του [Επαρχιακού Δικαστή ...] ή κατά περίπτωση ημερομηνίας ....».

(β) όταν δεν απαιτείτο η άδεια του δικαστηρίου:

«Τροποποιημένη [Έκθεση απαίτησης ή κατά περίπτωση] δυνάμει [του Κανονισμού 18.1(1) ή (2)(α)] ημερομηνίας ....».

(7) Το δικόγραφο στην τροποποιημένη του μορφή πρέπει να δεικνύει τις τροποποιήσεις.»

«18.7(1) Ο παρόν κανονισμός εφαρμόζεται όταν:

(α) διάδικος αιτείται τροποποίηση του δικογράφου του με ένα από τους τρόπους οι οποίοι αναφέρονται στον παρόντα κανονισμό· και

(β) η περίοδος παραγραφής έχει εκπνεύσει.

(2) Το δικαστήριο δύναται να επιτρέψει τροποποίηση, η οποία θα έχει ως αποτέλεσμα την προσθήκη ή υποκατάσταση απαίτησης, αλλά μόνο αν η νέα απαίτηση απορρέει από τα ίδια ή ουσιαστικά τα ίδια γεγονότα της απαίτησης σε σχέση με την οποία ο διάδικος ο οποίος αιτείται αδειάς έχει ήδη αξιώσει θεραπεία στη διαδικασία.

(3) Το δικαστήριο δύναται να επιτρέψει τροποποίηση για διόρθωση σφάλματος σε σχέση με το όνομα διαδίκου, αλλά μόνο όταν το σφάλμα ήταν γνήσιο και όχι τέτοιο που θα προκαλούσε εύλογη αμφιβολία ως προς την ταυτότητα του εν λόγω διαδίκου.

(4) Το δικαστήριο δύναται να επιτρέψει τροποποίηση για αλλαγή της ιδιότητας με την οποία διάδικος ενάγει αν ο διάδικος εκείνος είχε την ιδιότητα αυτή κατά την έναρξη της διαδικασίας ή την έχει έκτοτε αποκτήσει.»

### **Διαταγή 25:**

Η αντίστοιχη πρόνοια στους **Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας**, οι οποίοι ήταν σε ισχύ μέχρι την 31.8.2023, όπως αυτή είχε τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί από τον **περί Πολιτικής Δικονομίας (Τροποποιητικό) (Αρ. 2) Διαδικαστικό Κανονισμό του 2018**, ήταν η **Διαταγή 25**. Ο **θεσμός 7** προνοούσε τα εξής:

«7. Οι διατάξεις της Δ.25 εφαρμόζονται κατ' αναλογία και στις διαδικασίες που λαμβάνονται στα Δικαστήρια Ειδικής Δικαιοδοσίας ανεξαρτήτως του τρόπου έναρξης της διαδικασίας σ' αυτά και οι έννοιες του κλητηρίου και της αγωγής στις Δ.25, θα διαβάζονται ανάλογα.»

Οι **θεσμοί 1, 5 και 6** της **Διαταγής 25**, προνοούσαν ως ακολούθως:

«1. (1) Μετά την καταχώρηση αλλά πριν την επίδοση του κλητηρίου εντάλματος, ο ενάγων δύναται οποτεδήποτε χωρίς να λάβει προηγούμενη άδεια του Δικαστηρίου να τροποποιήσει το κλητήριο ένταλμα του. Προς τούτο καταχωρείται τροποποιημένο κλητήριο ένταλμα με ανάλογη ένδειξη:

Νοείται ότι σε περίπτωση περισσότερων εναγομένων, επίδοση κλητηρίου εντάλματος εννοείται σε οποιοδήποτε εξ' αυτών.

- (2) Μετά την επίδοση του κλητηρίου εντάλματος και πριν την έκδοση από τον ενάγοντα της Κλήσης για Οδηγίες σύμφωνα με τη Διαταγή 30, επιτρέπεται άπαξ η τροποποίηση του χωρίς άδεια του Δικαστηρίου. Σε τέτοια περίπτωση καταχωρούνται τα τροποποιημένα δικόγραφα με ανάλογη ένδειξη:

Νοείται ότι, όπου ο ενάγων καταχωρεί τροποποιημένο κλητήριο ή έκθεση απαίτησης, ο εναγόμενος καταχωρεί εντός 15 ημερών από την επίδοση, ανάλογα με την περίπτωση, τροποποιημένη έκθεση υπεράσπισης. Όπου ο εναγόμενος τροποποιεί το δικόγραφο του, ο ενάγων καταχωρεί εντός 15 ημερών από την επίδοση του, την τροποποιημένη απάντηση του, όπου χρειάζεται.

Νοείται ότι, όπου η έκδοση της κλήσης οδηγιών καταχωρείται από διάδικο ταυτόχρονα με τη συμπλήρωση της δικογραφίας, τότε η άπαξ τροποποίηση χωρίς άδεια του Δικαστηρίου δύναται να γίνεται εντός περαιτέρω περιόδου 15 ημερών.

- (3) Μετά την έκδοση της Κλήσης για Οδηγίες ως προνοείται από τη Διαταγή 30, ουδεμία τροποποίηση επιτρέπεται με εξαίρεση το εκ παραδρομής καλόπιστο λάθος στη σύνταξη της δικογραφίας, και τις περιπτώσεις εκείνες που έχουν, προς ικανοποίηση του Δικαστηρίου, προκύψει νέα δεδομένα μη υπαρκτά κατά τη λήψη των οδηγιών για έγερση της αγωγής ή της καταχώρησης του κλητηρίου εντάλματος ή της δικογραφίας, αναλόγως της περίπτωσης.»
- «5. Το Δικαστήριο μπορεί σε οποιοδήποτε χρόνο και με τέτοιους όρους ως προς τα έξοδα ή άλλως, ως θα έκρινε δίκαιο, να τροποποιήσει οποιοδήποτε ελάττωμα ή λάθος σε οποιαδήποτε διαδικασία, όλες δε οι αναγκαίες τροποποιήσεις θα πρέπει να γίνονται με σκοπό τον καθορισμό του πραγματικού ζητήματος ή επίδικου θέματος, το οποίο εγείρεται από ή κατά τη διαδικασία.»
- «6. Γραφικά λάθη σε δικόγραφα, αποφάσεις ή διατάγματα, ή λάθη που προκύπτουν σ' αυτά από οποιοδήποτε τυχαίο σφάλμα ή παράλειψη, μπορούν σε οποιοδήποτε χρόνο να διορθωθούν ανάλογα με τη φύση και έκταση του λάθους από το Δικαστήριο κατόπιν αίτησης, γραπτής ή προφορικής, χωρίς δικαίωμα έφεσης.»

### **Νομολογία:**

Υπάρχει σωρεία νομολογίας η οποία ερμήνευσε τη **Διαταγή 25** ως είχε πριν την αντικατάσταση της το 2014 και στη συνέχεια, με τις μετέπειτα τροποποιήσεις μέχρι το 2023 και έθεσε τα κριτήρια που εφαρμόζονται για τροποποίηση δικογράφου. Έχω

αντλήσει καθοδήγηση από τις αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου που πραγματεύονται το θέμα της τροποποίησης δικογράφου, όπως και από Αγγλικές αυθεντίες και συγγράμματα. Φρονώ ότι η νομολογία είναι καθοδηγητική για την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου στην εφαρμογή του Μέρους 18, ασφαλώς εντός των παραμέτρων του Κανονισμού και λαμβάνοντας υπόψη πάντοτε, τον πρωταρχικό σκοπό. Η αντίστοιχη Αγγλική πρόνοια στα Civil Procedure Rules 2018 England and Wales, είναι το Μέρος 17 και υπάρχει καθοδηγητική και επεξηγηματική νομολογία των Αγγλικών Δικαστηρίων.

Αναφέρω ενδεικτικά τις αυθεντίες (Κυπριακές και Αγγλικές): Tsiappas v. The Republic (1974) 1 C.L.R. 167, Mahattou v. Viceroy Shipping Co. Ltd. and Another (1979) 1 C.L.R. 542, Evripidou and Another v. Kannaourou (1985) 1 C.L.R. 24, Φοινιώτης v. Greenmar Navigation (1989) 1E A.A.Δ. 33, Χριστοδούλου v. Χριστοδούλου & άλλης (1991) 1 A.A.Δ. 934, Χρίστου v. Στυλιανού Αζά (1992) 1 A.A.Δ. 704, Sait Electronic S.A. v. The ship "Dominique" & Others (1992) 1 A.A.Δ. 264, Astor Co. κ.ά. v. A. & G. Leventis Ltd κ.ά. (1993) 1 A.A.Δ. 726, Saba & Co. (T.M.P.) v. T.M.P. Agents (1994) 1 A.A.Δ. 426, Γραμμές Στρίντζη v. Επίσημου Παραλήπτη (1995) 1 A.A.Δ. 607, Federal Bank of Lebanon (S.A.L.) v. Ν.Κ. Σιακόλα (1999) 1 A.A.Δ. 44, Agini v. Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος (1999) 1 A.A.Δ. 11, Δημοτικό Συμβούλιο Αγλαντζιάς v. Χαρικλείδη κ.ά. (2001) 1(Γ) A.A.Δ. 1608, Στέλλα Λάμπρου v. Λάμπρου Λάμπρου (2002) 1(B) A.A.Δ. 1092, Νικολάου v. Μιλτιάδους κ.ά. (2007) 1(B) A.A.Δ. 1005, Preece κ.ά. v. Ρωσσίδου, (2011) 1(Γ) A.A.Δ. 2138, Παπαχρυσοστόμου v. Κώστα Γρηγοριάδη & Συνεταίροι κ.ά., (2012) 1(A) A.A.Δ. 817, Compania Naviera Iris S.A. κ.ά.v. Andrenal Shipping Co. Ltd. κ.ά., (2012) 1(B) A.A.Δ. 1838, Kayat Trading Ltd. v. Genzyme Corporation, (2013) 1(A) A.A.Δ. 543, Hipgrave v. Case 28 Ch. D. 361, Tildesley v. Harper, 10 Ch. D. 393, Clarapede v. Commercial Union Association 32 W.R. 262, Steward v. North Metropolitan Tramways Company (1885 – 86) 16 Q.B. p. 556, Associated Leisure Ltd. and Others v. Associated Newspapers Ltd. (1970) 2 All ER 754 και τα συγγράμματα Bullen & Leake & Jacob's Precedents of Pleadings, 12<sup>η</sup> έκδοση, σελίδες 128, 130, 379 και 685 και Atkins Court Forms & Precedents, 2<sup>η</sup> έκδοση, Τόμος 1, σελίδα 82.

Ως γενικός κανόνας, η τάση πριν το 2014, όπως φαίνεται από την νομολογία, ήταν να επιτρέπεται η τροποποίηση δικογράφου στην κατάλληλη υπόθεση, ακόμα και όταν ήταν αποτέλεσμα αμέλειας ή καθυστέρησης, νοουμένου ότι δεν θα προκαλείτο αδικία στην άλλη πλευρά που δεν μπορούσε να αποζημιωθεί με χρήμα. Η τροποποίηση έπρεπε και πρέπει να είναι αναγκαία για τον προσδιορισμό της ουσίας της διαφοράς. Για να αποφασίσει το Δικαστήριο εάν είναι η υπόθεση κατάλληλη, δηλαδή εάν εξυπηρετούνται τα συμφέροντα της δικαιοσύνης, συνεκτιμούνταν και εξακολουθούν να λαμβάνονται υπόψη και να ζυγίζονται, οι επιπτώσεις στα δικαιώματα και συμφέροντα της άλλης πλευράς, η ανάγκη διεξαγωγής της δίκης σε εύλογο χρόνο σύμφωνα με την επιταγή του άρθρου 30.2 του Συντάγματος, η ύπαρξη ή μη κακής πίστης από πλευράς του αιτούντος, η ανάγκη κάλυψης πραγματικής και σημαντικής ανάγκης του αιτούντος.

Το αποδεικτικό βάρος για την αιτιολόγηση του αιτήματος και της καθυστέρησης στη διατύπωση των θέσεων του αιτούντα, ποικίλλει ανάλογα με το στάδιο στο οποίο υποβάλλεται η αίτηση για τροποποίηση. Εάν έχει αρχίσει η ακροαματική διαδικασία, η διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου ασκείται με φειδώ, λαμβάνοντας υπόψη τον εκτροχιασμό της δίκης από την προσδιορισθείσα πορεία και τις αναπόφευκτες επιπτώσεις στα δικαιώματα της άλλης πλευράς. Όλοι οι παράγοντες είναι σχετικοί αλλά κανένας δεν είναι αποφασιστικής σημασίας από μόνος του. Η καθυστέρηση στην υποβολή του αιτήματος είναι σχετικός παράγων σε αιτήσεις για τροποποίηση, αλλά δεν είναι εκ προοιμίου και απαραίτητα αποφασιστικής σημασίας. Λαμβάνονται υπόψην κάθε φορά οι ιδιαίτερες περιστάσεις της υπόθεσης.

Ως καθαρά διαφαίνεται από το ίδιο το λεκτικό, η Διαταγή 25 η οποία ίσχυε μέχρι την 31.8.2023, στο θεσμό 1(1), (2) και (3), περιλαμβάνει τρία ξεχωριστά, τόσο χρονικά όσο και διαδικαστικά, στάδια, στα οποία επιτρέπεται, με συγκεκριμένο τρόπο, η τροποποίηση δικογράφου. Είναι η κρίση μου ότι η γενικότερη διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου όπως αυτή έχει καταγραφεί στις πιο πάνω αυθεντίες, είχε περιοριστεί, με την έννοια ότι ασκείτο αυστηρώς εντός των πλαισίων της Διαταγής στο κάθε ένα από τα τρία στάδια και στο βαθμό και την εμβέλεια που καθορίζει αυτή τούτη η Διαταγή 25. Το στάδιο στο οποίο ασκείτο, ουσιαστικά, η διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου, είναι το τρίτο στάδιο, όπου το Δικαστήριο ήταν επιφορτισμένο να διακρίνει και να αποφασίσει εάν υπήρχε εκ παραδρομής καλόπιστο λάθος στη σύνταξη της

δικογραφίας ή, σε περίπτωση που υπήρχε ισχυρισμός για νέα δεδομένα, μη υπαρκτά κατά τη λήψη των οδηγιών για καταχώρηση του δικογράφου, εάν όντως υπήρχαν τέτοια νέα δεδομένα.

Με το ίδιο σκεπτικό, σήμερα η διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου καθορίζεται από τον πρωταρχικό σκοπό και ασκείται εντός των πλαισίων του **Μέρους 18 των Κανονισμών Πολιτικής Δικονομίας 2023**. Κατ' εφαρμογήν αυτού, στην προκείμενη περίπτωση, ο Καθ' ου η Αίτηση: (1) χρειάζεται να εξασφαλίσει την άδεια του Δικαστηρίου για να τροποποιήσει το δικόγραφο του· (2) η οποία θα δοθεί εάν είναι προς το συμφέρον της δικαιοσύνης και λαμβάνοντας υπόψη τον πρωταρχικό σκοπό· (3) το Δικαστήριο θα λάβει υπόψη το **Μέρος 18.7** εφόσον επιχειρείται τροποποίηση δικογράφου μετά το τέλος σχετικής περιόδου παραγραφής, ζήτημα το οποίο εξετάζεται πιο κάτω· (4) ο Καθ' ου η Αίτηση έπρεπε να υποβάλει την αίτηση με αντίγραφο του δικογράφου το οποίο να προσδιορίζει με σαφήνεια τις προτεινόμενες τροποποιήσεις· (5) αναφορικά με το ζήτημα της παραγραφής, το Δικαστήριο δύναται να επιτρέψει τροποποίηση· (6) η οποία θα έχει ως αποτέλεσμα την προσθήκη ή υποκατάσταση απαίτησης, μόνο εάν η νέα απαίτηση απορρέει από τα ίδια ή ουσιωδώς τα ίδια γεγονότα της απαίτησης σε σχέση με την οποία ο Καθ' ου η Αίτηση έχει ήδη αξιώσει θεραπεία στη διαδικασία.

#### **Παραγραφή:**

Ο **περί Παραγραφής Αγώγιμων Δικαιωμάτων Νόμος του 2012**, Ν.66(Ι)/2012, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, εφαρμόζεται σε «Αγωγές», ορισμός ο οποίος έχει την έννοια που του αποδίδεται από τον **περί Δικαστηρίων Νόμο**, Ν.14/60, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, και περιλαμβάνει Ανταπαίτηση (βλέπετε **άρθρο 2** του **Ν.66(1)/2012**). «Αγωγή» σημαίνει πολιτική διαδικασία με την οποία εγείρεται απαίτηση (**άρθρο 2** του **περί Δικαστηρίων Νόμου**). Ο γενικός χρόνος παραγραφής είναι δέκα έτη αφότου συμπληρώθηκε η βάση της Αγωγής (**άρθρο 4** του **Ν.66(Ι)/2012**).

Μεταξύ άλλων, ο Καθ' ου η Αίτηση αιτείται την προσθήκη Ανταπαίτησης, με την οποία διεκδικεί πληρωμή εξόδων τα οποία έγιναν από τον ίδιο, ως ισχυρίζεται, το Φεβρουάριο 2009. Η απαίτηση αυτή είναι παραγραμμένη διεκδίκηση, η οποία αφορά την προηγούμενη ιδιοκτήτρια του επίδικου υποστατικού και όχι την Αιτήτρια και η οποία

δεν απορρέει από τα ίδια ή ουσιωδώς τα ίδια γεγονότα με βάση τα οποία ο Καθ' ου η Αίτηση έχει ήδη αξιώσει θεραπεία στην παρούσα υπόθεση. Ως τέτοια, είναι ανεπίτρεπτη.

### **Ευρήματα:**

Πέραν του τελευταίου σημείου πιο πάνω, το Δικαστήριο διαπιστώνει ότι η αίτηση για τροποποίηση καταχωρίστηκε εννέα μήνες μετά την καταχώρηση της Απάντησης του Καθ' ου η Αίτηση. Πρόβαλε λόγους υγείας και παρουσίασε Ιατρικό Σημείωμα (Τεκμήριο 1 στην ένορκο δήλωση του Καθ' ου η Αίτηση), το οποίο αφορά στην νοσηλεία του κατά τον Ιανουάριο 2025. Τον ίδιο μήνα και μετά την ημερομηνία του Ιατρικού Σημειώματος, καταχωρήθηκε η Απάντηση του Καθ' ου η Αίτηση, ενέργεια που φανερώνει την επαφή και συνεννόηση με τους δικηγόρους του κατά τον εν λόγω χρόνο. Επιπλέον, πλείστα όσα επιθυμεί να προσθέσει στο δικόγραφο του, δικογραφούνται ήδη στην καταχωρημένη Απάντηση, με λιγότερες λεπτομέρειες.

Είναι η κρίση μου ότι υπήρξε αδικαιολόγητη καθυστέρηση στην καταχώρηση της αίτησης τροποποίησης. Επίσης, τυπικά και διαδικαστικά, ο Καθ' ου η Αίτηση έπρεπε να είχε υποβάλει την αίτηση του με αντίγραφο του προτεινόμενου δικογράφου, το οποίο να προσδιορίζει με σαφήνεια τις προτεινόμενες τροποποιήσεις. Κάτι τέτοιο δεν έγινε από πλευράς του Καθ' ου η Αίτηση.

Εκτός από το ζήτημα της παραγραφής, οι υπόλοιποι ισχυρισμοί τους οποίους ο Καθ' ου η Αίτηση επιθυμεί να εντάξει στο δικόγραφο του, ήδη αναφέρονται στο υφιστάμενο δικόγραφο, χωρίς ανταπαιτητική διεκδίκηση ποσών και αφορούν ζητήματα τα οποία προφανώς ήταν στη γνώση του κατά το χρόνο παροχής οδηγιών στους δικηγόρους του για τη σύνταξη του δικογράφου του. Η αναφορά στην Αίτηση Ε88/21 είναι δικογραφημένη στην κυρίως Αίτηση, αλλά και στην υφιστάμενη Απάντηση και εξ' αρχής αποτέλεσε πιθανό σημείο απάντησης και δικογράφησης. Ο Καθ' ου η Αίτηση ήδη βασίζει προδικαστική ένσταση στην ύπαρξη της Αίτησης Ε88/21 (βλέπετε πιο πάνω).

Ακριβώς, αυτή η παρατήρηση οδηγεί το Δικαστήριο και στη διαπίστωση ότι τα όσα, λεπτομερή και πολυάριθμα, καταγράφονται στην ένορκο δήλωση που συνοδεύει την ένσταση της Αιτήτριας, ουδόλως απαντώνται ή απαντήθηκαν από τον Καθ' ου η

Αίτηση και ούτως παρέμειναν αναντίλεκτα. Είναι η κρίση μου ότι φανερώνεται αδυναμία στην πραγματική, αλλά και την νομική βάση της υπό εξέταση αίτησης.

Τυχόν έγκριση του αιτήματος του Καθ' ου η Αίτηση, πέραν της κατάληξης σε αντιμετώπιση διαφοροποιημένης υπόθεσης από πλευράς της Αιτήτριας, παραγραμμένης και μη εγειρόμενης αρχικώς, πιθανόν να καταλήξει σε κατάχρηση της ενώπιον του Δικαστηρίου διαδικασίας και την καταστρατήγηση του πρωταρχικού σκοπού. Ο Καθ' ου η Αίτηση έχει θέσει υπεράσπιση ενώπιον του Δικαστηρίου, η οποία θα ακουστεί και θα κριθεί κατά την ακροαματική διαδικασία επί της ουσίας. Ούτε εκ παραδρομής καλόπιστο λάθος υπάρχει στη σύνταξη της Απάντησης, ούτε έχουν προκύψει νέα δεδομένα, ούτε η νέα απαίτηση του Καθ' ου η Αίτηση υπό το μανδύα της Ανταπαίτησης, απορρέει από τα ίδια γεγονότα απαίτησης για την οποία έχει ήδη αξιώσει θεραπεία.

Από τα ενώπιον μου τεθέντα, κρίνω ότι εάν επιτραπεί η αιτούμενη τροποποίηση δεν θα εξυπηρετηθούν καλύτερα τα συμφέροντα της δικαιοσύνης, ούτε ο πρωταρχικός σκοπός. Κρίνω ότι ο Καθ' ου η Αίτηση, ο οποίος φέρει το αποδεικτικό βάρος για την αιτιολόγηση του αιτήματος του, δεν το έχει αποσείσει.

#### **Απόφαση:**

Ως εκ των ανωτέρω, ασκώντας τη διακριτική μου ευχέρεια, κρίνω ότι δεν δικαιολογείται η έγκριση του ενώπιον μου αιτήματος. Οι λόγοι ένστασης επιτυγχάνουν και η υπό εξέταση αίτηση αποτυγχάνει και απορρίπτεται. Ελλείψει ειδικών και/ή άλλων περιστάσεων, τα έξοδα επιδικάζονται υπέρ της Αιτήτριας στην κυρίως Αίτηση και εναντίον του Καθ' ου η Αίτηση στην κυρίως Αίτηση, ως αυτά θα υπολογισθούν από τον Γραμματέα και εγκριθούν από το Δικαστήριο, στην κλίμακα €500 - €2.000.

(Υπ.) .....

Λ. Σ. Καμμίση  
Πρόεδρος

Πιστόν Αντίγραφον

Γραμματέας