

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΩΝ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

Ενώπιον: Λ.Σ. Καμμίση, Προέδρου και
Σπ. Σπυριδάκι και Κ. Φραγκούδη, Παρέδρων

Αρ. Αίτησης: Ε186/2014

Μεταξύ:

████████████████████

Αιτήτριας

και

████████████████████

Καθ' ων η Αίτηση

26.6.2017

Για την Αιτήτρια: κ. ~~Χρυσή Ουραίου και Μιχαέλης Κουρτίου~~ & Σία Δ.Ε.Π.Ε.

Για τους Καθ' ων η Αίτηση: κ. Μ.Ι. Βιολάρης

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Η υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτηση καταχωρίστηκε την 3.9.2014 και μ' αυτήν η Αιτήτρια εξαιτείται ως ακολούθως:

- «1. Απόφαση και/ή διάταγμα ανάκτησης της κατοχής και/ή διάταγμα του Δικαστηρίου διαταταν τους καθ ων η Αίτηση ή και οποιονδήποτε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που βρίσκεται στο ακίνητο όπως το εκκενώσουν και παραδώσουν αμέσως στην Αιτήτρια κενή και ελεύθερη την κατοχή του ακινήτου που βρίσκεται στην ~~Οδ. Ανδρέα Μιαούλη 50~~ Έγκωμη Λευκωσίας
2. €2.600 καθυστερημένα και οφειλόμενα ενοίκια για την περίοδο Ιουνίου του 2014 μέχρι Σεπτέμβριο 2014 για 4 μήνες προς €650 τον μήνα.
3. Ενδιάμεσα κέρδη προς €650 τον μήνα από 1/10/2014 μέχρι εκκένωσης και παράδοσης κενής και ελεύθερης της κατοχής του άνω αναφερόμενου ακινήτου στην Αιτήτρια.
4. Περαιτέρω και/ή Διαζευκτικά απόφαση και/ή Διάταγμα του Δικαστηρίου για ανάκτηση κατοχής του καταστήματος υπ' αρ.2 το οποίο βρίσκεται στην οδό Ανδρέα Μιαούλη 50 στην Έγκωμη Λευκωσία λόγο διαγωγής του καθ' ων η Αίτηση και/ή υπαλλήλου και/ή υπηρετών αυτών αποτελούσης οχληριών και/ή διαρκή ενόχληση της Αιτήτριας.

5. Νόμιμο τόκο επί όλων των επιδικασθεισομένων πόσων ως καθυστερημένων ενοικίων ή ενδιάμεσων κερδών από την 01/06/2014 μέχρι εξόφλησης.
6. Έξοδα πλέον νόμιμο τόκο επί όλων των εξόδων.»

Η Αιτήτρια ισχυρίζεται ότι είναι η ιδιοκτήτρια ή το πρόσωπο που νομιμοποιείται να εγγραφεί ως ιδιοκτήτρια του ακινήτου που αποτελείται από το κατάστημα υπ' αρ. 2 επί της οδού Ανδρέα Μιαούλη 50, Έγκωμη, Λευκωσία (εν τοις εφεξής «το επίδικο υποστατικό»). Το επίδικο ενοικιάστηκε στους Καθ' ων η Αίτηση από τη μητέρα της Αιτήτριας, η οποία κατά τον ουσιώδη χρόνο ήταν ιδιοκτήτρια, δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου ημερομηνίας 14.5.2012. Η συμφωνημένη περίοδος ενοικίασης ήταν από 14.5.2012 μέχρι 13.5.2014. Το πληρωτέο ενοίκιο συμφωνήθηκε σε €650.- για όλη την ενοικιαστική περίοδο. Στις 13.2.2013, η μητέρα της Αιτήτριας, Παναγιώτα Κάτση, μεταβίβασε την ιδιοκτησία επί του ακινήτου στην Αιτήτρια και ενημερώθηκαν σχετικά οι Καθ' ων η Αίτηση. Το επίδικο ενοικιάστηκε στους Καθ' ων η Αίτηση ως αποθήκη. Κτίστηκε πριν το 1998 και ευρίσκεται σε ελεγχόμενη περιοχή, σύμφωνα με τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο.

Η Αιτήτρια, με συστημένη επιστολή μέσω του δικηγόρου της ημερομηνίας 26.7.2014, κάλεσε τους Καθ' ων η Αίτηση όπως καταβάλουν τα υπ' αυτών καθυστερημένα και οφειλόμενα ενοίκια εκ ποσού €1.300, για την περίοδο Ιουνίου και Ιουλίου 2014, όπως αυτά οφείλονταν μέχρι τότε. Με την ίδια επιστολή της, η Αιτήτρια προέβη και σε τερματισμό της ενοικίασης, λόγω της αντιφατικής συμπεριφοράς των Καθ' ων η Αίτηση, εφόσον η διαγωγή τους αποτελεί και συνεχίζει να αποτελεί συνεχιζόμενη και/ή διαρκή ενόχληση της Αιτήτριας, η οποία διαμένει σε διαμέρισμα υπεράνω του επίδικου.

Συγκεκριμένα, χωρίς την έγκριση της Αιτήτριας και/ή άλλων, οι Καθ' ων η Αίτηση τοποθέτησαν επαγγελματικά ψυγεία και το κάθε ψυγείο έχει 2 κομπρεσσόρους, οι οποίοι προκαλούν συνεχή θόρυβο και διαρκή ενόχληση, επηρεάζοντας την ποιότητα της ζωής της Αιτήτριας και της οικογένειάς της. Επίσης, εντός του καταστήματος τοποθέτησαν γεννήτρια, χρησιμοποιώντας πετρέλαιο το οποίο μυρίζει αποπνικτικά, πέραν του θορύβου τον οποίο προκαλεί. Παρά τις επανειλημμένες εκκλήσεις της Αιτήτριας να άρουν την οχληρία, οι Καθ' ων η Αίτηση ουδέν έπραξαν μέχρι σήμερα.

Απάντηση:

Απάντηση εκ μέρους των Καθ' ων η Αίτηση καταχωρίστηκε την 24.9.2014 και μ' αυτήν οι Καθ' ων η Αίτηση ισχυρίζονται ότι η κυρίως Αίτηση δεν μπορεί να προχωρήσει ως έχει και δέον όπως απορριφθεί από το Δικαστήριο, για τους εξής λόγους:

- (i) Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων στερείται δικαιοδοσίας προς εκδίκαση της παρούσας Αιτήσεως, για το λόγο ότι η Αιτήτρια δεν έχει νομίμως και δεόντως τερματίσει τη συμφωνία ενοικίασης ημερομηνίας 14.5.2012 και/ή την ενοικίαση του επίδικου υποστατικού.
- (ii) Περαιτέρω και/ή διαζευκτικά του (i) ανωτέρω και χωρίς επηρεασμό, οι Καθ' ων η Αίτηση ισχυρίζονται ότι η παρούσα Αίτηση είναι αντίθετη με τους περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικούς Κανονισμούς και συγκεκριμένα με τον Κανονισμό 7(β), που προνοεί τον Τύπο που ακολουθείται σε Αιτήσεις που αφορούν ανάκτηση κατοχής και/ή η Αίτηση βασίζεται σε νομοθεσία και κανονισμούς που δεν ισχύουν και/ή που έχουν καταργηθεί και/ή τροποποιηθεί και/ή ο τίτλος της αίτησης είναι λανθασμένος και/ή αντιδικονομικός, με αποτέλεσμα η Αίτηση να πάσχει από θεμελιώδη ελαττώματα (fundamental defects) και ως τέτοια να υπόκειται σε απόρριψη από το Δικαστήριο.
- (iii) Περαιτέρω και/ή διαζευκτικά του (i) και (ii) ανωτέρω και χωρίς επηρεασμό, οι Καθ' ων η Αίτηση ισχυρίζονται ότι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων δεν νομιμοποιείται να αποδώσει θεραπείες ως το Β(1) της Αίτησης, για το λόγο ότι η Αιτήτρια ουδέποτε επέδωσε την επιστολή - ειδοποίηση ημερομηνίας 26 Ιουλίου 2014, σύμφωνα με τις πρόνοιες της περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσίας και συγκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.23/1983. Διαζευκτικά των πιο πάνω και σε περίπτωση που το Δικαστήριο αποφασίσει ότι η επιστολή - ειδοποίηση ημερομηνίας 26 Ιουλίου 2014, έχει επιδοθεί σύμφωνα με το γράμμα και το πνεύμα της Νομοθεσίας, τότε οι Καθ' ων η Αίτηση ισχυρίζονται ότι προχώρησαν επανειλημμένα σε προσφορά του ενοικίου σύμφωνα με το άρθρο 11(1)(α) του Ν.23/1983 και/ή εξόφλησαν όλα τα οφειλόμενα προς την Αιτήτρια μέσα σε 14 ημέρες από την επίδοση σ' αυτούς της Αίτησης και/ή η Αιτήτρια ουδέποτε κάλεσε τους Καθ' ων η Αίτηση να παραδώσουν ελευθέρα και κενή κατοχή του επίδικου, με αποτέλεσμα το Δικαστήριο να μην νομιμοποιείται να αποδώσει θεραπείες ως το Β(1) της Αίτησης.
- (iv) Περαιτέρω και/ή διαζευκτικά των (i), (ii) και (iii) ανωτέρω και χωρίς επηρεασμό, οι Καθ' ων η Αίτηση ισχυρίζονται ότι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων δεν νομιμοποιείται να αποδώσει θεραπείες ως το Β(4) της Αίτησης, για το λόγο ότι η Αιτήτρια ουδέποτε επέδωσε την επιστολή - ειδοποίηση ημερομηνίας 26 Ιουλίου 2014, σύμφωνα με τις πρόνοιες της περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσίας και συγκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.23/1983. Διαζευκτικά και σε περίπτωση που το Δικαστήριο αποφασίσει ότι η επιστολή - ειδοποίηση ημερομηνίας 26 Ιουλίου 2014, έχει επιδοθεί σύμφωνα με το

γράμμα και το πνεύμα της Νομοθεσίας, οι Καθ' ων η Αίτηση ισχυρίζονται ότι η Αιτήτρια με την εν λόγω επιστολή-ειδοποίηση, δεν έδωσε την νενομισμένη ειδοποίηση ενός τουλάχιστον μήνα προηγουμένως, σύμφωνα με το άρθρο 11(2) του Ν.23/1983 (ως αυτός έχει τροποποιηθεί), αφού η επιστολή ημερομηνίας 26.7.2014 απεστάλη στους Καθ' ων η Αίτηση με τηλεομοιότυπο μετά την 1.8.2014.

- (v) Οι Καθ' ων η αίτηση ισχυρίζονται επιπλέον, ότι η παρούσα Αίτηση είναι καταχρηστική και/ή παραπλανητική και/ή αβάσιμη και ενοχλητική (frivolous and vexatious) και ως τέτοια θα πρέπει να απορριφτεί από το Δικαστήριο.

Διαζευκτικά και άνευ βλάβης όλων των πιο πάνω θεμάτων, οι Καθ' ων η Αίτηση αρνούνται όλους μαζί και τον κάθε ένα ξεχωριστά τους ισχυρισμούς της Αιτήτριας που περιέχονται στην Αίτηση, εκτός από εκείνους που ρητά παραδέχονται. Οι Καθ' ων η Αίτηση αρνούνται κατηγορηματικά ότι η Αιτήτρια δικαιούνται στις αιτούμενες θεραπείες και/ή σε οποιαδήποτε εξ' αυτών. Οι Καθ' ων η Αίτηση παραδέχονται ότι ενοικίασαν, δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου ημερομηνίας 14.5.2012, τα καταστήματα με αριθμούς 1 και 2, επί της οδού Ανδρέα Μιαούλη 50 στην Έγκωμη, από την κα. Παναγιώτα Κάτση.

Οι Καθ' ων η Αίτηση λένουν ότι οι ισχυρισμοί της Αιτήτριας ως αυτοί είναι δικογραφημένοι στο σώμα της Αίτησης, δεν μπορούν να στηρίξουν τις αιτούμενες θεραπείες και/ή η Αιτήτρια ουδέποτε τερμάτισε δεόντως την ενοικίαση και/ή ουδέποτε επέδωσε ειδοποίηση στους Καθ' ων η Αίτηση, απαιτώντας τα οφειλόμενα ενοίκια απ' αυτούς εντός 21 ημερών και/ή ουδέποτε κάλεσε τους Καθ' ων η Αίτηση να παραδώσουν ελεύθερη και κενή κατοχή του επίδικου, ως προνοεί η περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσία και/ή ουδέποτε επεδόθη γραπτή προειδοποίηση στους Καθ' ων η Αίτηση, ενός τουλάχιστο μήνα προηγουμένως, για να δικαιούται η Αιτήτρια να αιτηθεί θεραπείας ως το άρθρο 11(1)(β) της περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσίας.

Κατά ή περί τις αρχές Ιουνίου 2014, η κα. Παναγιώτα Κάτση και/ή οι θυγατέρες αυτής, μεταξύ των οποίων και η Αιτήτρια, άνευ λόγου και αιτίας αρνήθηκαν και/ή σταμάτησαν να εισπράττουν και/ή να αποδέχονται τη μηνιαία καταβολή του ενοικίου από τους Καθ' ων η Αίτηση, παρά της επανειλημμένες οχλήσεις τόσο των Καθ' ων η Αίτηση όσο και του δικηγόρου αυτών. Εν τέλει, κατά ή περί τις 15.9.2014, η Αιτήτρια

αποδέχθηκε και/ή εισέπραξε ολόκληρο το ποσό των ενοικίων, ως αυτά παρατίθενται στην παράγραφο Β(2) της Αίτησης, εκδίδοντας σχετική απόδειξη.

Αναφορικά με τους ισχυρισμούς περί οχληρίας, οι Καθ' ων η Αίτηση ισχυρίζονται ότι από την ημέρα που έλαβαν κατοχή του επίδικου, ουδέποτε προκάλεσαν οποιασδήποτε μορφής οχληρία ή ενόχληση και/ή τόσο η Αιτήτρια όσο και η αδερφή της, αποτελούν υπερευαίσθητα άτομα, με αποτέλεσμα να μη στοιχειοθετείται οχληρία σύμφωνα με την νομοθεσία και νομολογία επί του θέματος. Η τοποθέτηση τόσο των ψυγείων, όσο και της γεννήτριας, έγινε με τη σύμφωνη γνώμη της μητέρας της Αιτήτριας κας. Παναγιώτας Κάτση και/ή βάσει των ρητών και/ή εξυπακουόμενων όρων της μεταξύ των διαδίκων συμφωνίας και τόσο τα ψυγεία όσο και η γεννήτρια, βρίσκονται στο επίδικο και λειτουργούν από την ημέρα που οι Καθ' ων η Αίτηση έλαβαν κατοχή του επίδικου, χωρίς προηγουμένως να γίνει οποιοδήποτε παράπνοο και/ή με την ανοχή της Αιτήτριας και/ή των αντιπροσώπων αυτής.

Ιστορικό:

Την 22.9.2015, ο τότε δικηγόρος της Αιτήτριας δήλωσε στο Δικαστήριο ότι τα καθυστερημένα ενοίκια έχουν πληρωθεί και παραμένει το θέμα της οχληρίας. Εν τέλει, η πλευρά της Αιτήτριας δεν παρουσίασε μαρτυρία για το θέμα της οχληρίας, ενώ σχετικά με το πρόσωπο που εξέδωσε το **Τεκμήριο 3**, δηλώθηκε ότι, από πληροφορίες της Αιτήτριας, εργάζεται στο εξωτερικό και δεν κατέθεσε ενώπιόν μας.

Μαρτυρία και αξιολόγηση:

Αιτήτριας:

Πρώτη μάρτυρας για την πλευρά της κατέθεσε η ίδια η Αιτήτρια, **κα. Νίτσα Κάτση**. Η κα. Κάτση κατέθεσε Γραπτή Δήλωση, το **Τεκμήριο Α**, ως μέρος της κυρίως εξέταση της, σύμφωνα με τον **περί Αποδείξεως Νόμο, Κεφ. 9**, ως αυτός τροποποιήθηκε από τον **N. 32(1)/04**. Από την 13.2.2013, δυνάμει δωρεάς από τη μητέρα της, η Αιτήτρια κατέστη ιδιοκτήτρια του ακινήτου με αριθμό εγγραφής 4/4950, Φύλλο 21, Σχέδιο 52Ε2, Τμήμα 4, Τεμάχιο ΕΠΙ 4541, το οποίο βρίσκεται στην οδό Ανδρέα Μιαούλη 50, 2415 Έγκωμη, Λευκωσία. Επί του εν λόγω ακινήτου βρίσκεται το κατάστημα με αριθμό 2 και στον 1^ο όροφο, ακριβώς πάνω από το κατάστημα, η κατοικία της Αιτήτριας. Το διπλανό κατάστημα με αριθμό 1, είναι ιδιοκτησίας της αδελφής της, Λουίζας Κάτση. Τα δύο καταστήματα χωρίζονται με κοινό τοίχο –

γυψοσανίδα. Η ανέγερση του επίδικου καταστήματος αποπερατώθηκε το 1980 και της κατοικίας της το 1979.

Η μητέρα της Αιτήτριας, κα. Παναγιώτα Κάτση, υπέγραψε ενοικιαστήριο έγγραφο με την Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία. Η συμφωνία έληξε στις 13.5.2014. Η Καθ' ης η Αίτηση, χωρίς τη συγκατάθεση της Αιτήτριας ή της μητέρας της, τοποθέτησε εντός του επίδικου καταστήματος δύο εμπορικά ψυγεία, τα οποία προκαλούν συνεχώς θόρυβο, αλλά και δονήσεις στην οικοδομή. Τα ψυγεία προκαλούν οχληρία. Αυτό το πρόβλημα έγινε εντονότατο από τον Ιανουάριο 2014 και συνεχίζει μέχρι σήμερα, παρά τις επανειλημμένες εκκλήσεις προς την Καθ' ης η Αίτηση. Η κα. Κάτση κατέθεσε ότι, λόγω του συνεχόμενου θορύβου και των δονήσεων που προκαλούνται στην κατοικία της και στο κτίριο ένεκα των δύο ψυγείων, κάλεσε τον κ. Κωνσταντίνο Χατζηγιάννη, μηχανολόγο – μηχανικό, ο οποίος, κατόπιν σχετικής έρευνας, διαπίστωσε ότι ο θόρυβος και οι δονήσεις προέρχονται από τα ψυγεία που βρίσκονται στα ισόγεια καταστήματα.

Χωρίς τη γνώση και συγκατάθεση της Αιτήτριας ή της μητέρας της, η Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία περί το Φεβρουάριο 2013, τοποθέτησε εντός του επίδικου καταστήματος γεννήτρια για παροχή ρεύματος, η οποία λειτουργεί με πετρέλαιο και όταν βρίσκεται σε λειτουργία, προκαλεί οχληρία. Η Καθ' ης η Αίτηση εγκατέστησε τη γεννήτρια χωρίς την εξασφάλιση άδειας από τη Ρ.Α.Ε.Κ. Αυτό και μόνο το γεγονός, ανησυχεί ιδιαίτερα την Αιτήτρια για το λόγο ότι δεν γνωρίζει ποιος και πως έκανε την εγκατάσταση και εάν τηρήθηκαν κανόνες ασφαλείας. Ακόμη ένα σοβαρό πρόβλημα είναι ότι, κατά τη λειτουργία της εν λόγω γεννήτριας, ακούγεται εκκωφαντικός θόρυβος, ενώ οι εκπομπές από το φουγάρο διοχετεύονται στο φωταγωγό και από το φωταγωγό, εντός της κατοικίας της Αιτήτριας, η οποία ισχυρίζεται ότι δεν μπορούν να αναπνεύσουν και η ατμόσφαιρα είναι αποπνικτική. Η γεννήτρια αρχίζει να λειτουργεί οποιαδήποτε ώρα της ημέρας, όταν σταματήσει η παροχή ηλεκτρικού ρεύματος από την Α.Η.Κ.

Περί το Μάιο 2014, η κα. Κάτση είχε συνάντηση με τον κ. Κώστα Κωνσταντίνου και του είχε αναφέρει ότι ο μόνος τρόπος για να συνεχίσουν την ενοικίαση ήταν να λυθεί το θέμα της οχληρίας και ειδικά, το θέμα των δύο ψυγείων και της γεννήτριας. Ο κ. Κωνσταντίνου ανέφερε ότι είχε σπάσει ένα εξάρτημα των ψυγείων και όταν

επιδιορθωνόταν, θα λυνόταν το πρόβλημα. Ο κ. Κωνσταντίνου, εκ μέρους της Καθ' ης η Αίτηση και μέσω της νύμφης του, μετά τα παράπονα της Αιτήτριας για την παράνομη τοποθέτηση των ψυγείων με δύο κομπρεσσόρους το κάθε ένα και της γεννήτριας, της απέστειλε νέο ενοικιαστήριο έγγραφο, το οποίο η νύμφη του ανέφερε ότι έπρεπε να υπογράψει η Αιτήτρια. Η Αιτήτρια δεν αποδέχθηκε. Η Αιτήτρια διευκρίνισε ότι, ούτε η ίδια ούτε η μητέρα της, συγκατατέθηκαν σε οποιοδήποτε χρόνο, να τοποθετηθούν εμπορικά ψυγεία εντός του επίδικου καταστήματος.

Μετά τα πιο πάνω περιστατικά, η Καθ' ης η Αίτηση δεν πλήρωσε τα ενοίκια για τους μήνες Ιούνιο, Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο 2014. Από το ποσό των €1.300 που αναγράφεται στο ενοικιαστήριο έγγραφο, η Καθ' ης η Αίτηση πληρώνει €650.- μηνιαίως στην Αιτήτρια και €650.- μηνιαίως στην αδελφή της, για το κατάστημα με αριθμό 1. Τα πιο πάνω οφειλόμενα ενοίκια εξοφλήθηκαν από την Καθ' ης η Αίτηση περί τα μέσα Σεπτεμβρίου 2014, μετά την καταχώριση της παρούσας Αίτησης. Ο τότε δικηγόρος της Αιτήτριας, απέστειλε εκ μέρους της την 26.7.2014, διπλοσυστημένη επιστολή προς την Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία (Τεκμήριο 6). Η χειρόγραφη τροποποίηση που υπάρχει είναι της κας. Κάτση, η οποία προβαίνει σε μία διόρθωση. Επικοινωνήσε τότε με το δικηγόρο της για τη διόρθωση και της ανέφερε ότι θα έστελνε με τηλεομοίτυπο στην Καθ' ης η Αίτηση την τροποποιημένη επιστολή, η οποία όντως στάληκε την 1.8.2014.

Η Αιτήτρια κατέθεσε επίσης ότι, η Καθ' η Αίτηση, χωρίς τη γνώση και συγκατάθεση της Αιτήτριας ή της μητέρας της, τοποθέτησε υλικά μόνωσης στις βιτρίνες και τα παράθυρα του καταστήματος, ανέγραψε το όνομα της εταιρείας στις βιτρίνες του καταστήματος, τρύπησε τη γυψοσανίδα η οποία διαχώριζε το επίδικο κατάστημα από το διπλανό και ενοποίησε τα δύο καταστήματα. Μετά την καταχώριση της παρούσας δικαστικής διαδικασίας, η Καθ' ης η Αίτηση δεν επιτρέπει στην Αιτήτρια να εισέρχεται εντός του καταστήματος της για να επιθεωρήσει την κατάσταση στην οποία ευρίσκεται. Λόγω του ότι επανειλημμένα σταθμεύουν παράνομα τα οχήματα της Καθ' ης η Αίτηση ή των πελατών της πάνω στο πεζοδρόμιο, έχει σπάσει αριθμός πλακών του πεζοδρομίου. Η Αιτήτρια αξιώνει Διάταγμα έξωσης της Καθ' ης η Αίτηση, λόγω των παρανομιών που αναφέρει και του κινδύνου της ζωής τους από ενδεχόμενο πρόκλησης πυρκαγιάς και αναθυμιάσεων από τη γεννήτρια της Καθ' ης η Αίτηση.

Κατά την αντεξέταση της, η Αιτήτρια κατέθεσε ότι, ο ενοικιαστής τους είχε πει προφορικά πως θα αποθηκεύει φάρμακα στο επίδικο, μικρά κουτάκια με κτηνιατρικά φάρμακα. Αντ' αυτού, φέρνει μεγάλες παλέτες, ογκώδη φάρμακα και τεράστια εμπορευματοκιβώτια. Στο συμβόλαιο δεν το καθόρισαν. Δεν έγραψαν ότι είναι χρήση για φάρμακα. Δεν τους είπαν ότι θα φέρουν εμπορικά ψυγεία. Ο κ. Κωνσταντίνου της είπε ότι είναι οικιακά. Τα έχει δει η ίδια και έφερε και μηχανολόγο που το διαπίστωσε. Το πρώτο ψυγείο το έφεραν αρχές του 2013 και το δεύτερο 6 μήνες μετά.

Τον Ιανουάριο 2014, οι ενοικιαστές έσπασαν τους τοίχους στο κατάστημα της αδελφής της Αιτήτριας και έβγαλαν έξω δύο κομπρεσσόρους, τους οποίους τοποθέτησαν σε σιδερένιο κουτί. Οι ενοικιαστές είπαν ότι οι κομπρεσσόροι έκαναν θόρυβο και έβγαζαν ζέστη. Όταν οι ιδιοκτήτριες τους είπαν ότι δεν δέχονται να είναι έξω οι κομπρεσσόροι, εφόσον κατοικούν πάνω από τα καταστήματα, ο κ. Κώστας υποσχέθηκε να το λύσει. Το Μάιο 2014, έβαλε μέσα τους κομπρεσσόρους του ψυγείου.

Η κα. Κάτση κατέθεσε ότι ακούγεται δυνατός θόρυβος και υπάρχουν δονήσεις στο σπίτι της. Προσκόμισε σχετικό πιστοποιητικό από μηχανολόγο, αλλά δεν γνωρίζει εάν είναι μέλος του Ε.Τ.Ε.Κ. ή αν έχει άδεια να δίνει γνωματεύσεις. Ο μηχανολόγος δεν της ανέφερε πόσα ντεσιμπέλ είναι ο θόρυβος, ούτε κατέθεσε ενώπιον του Δικαστηρίου. Ο μηχανολόγος που σύνταξε το Τεκμήριο 3, δεν είχε επισκεφθεί τα καταστήματα, διότι όταν πήγε επί τόπου ήταν κλειστά. Σύμφωνα με το πόρισμα του, ο θόρυβος προέρχεται και από τα δύο καταστήματα. Ο συντάκτης του κ. Κώστα, Κυριάκος, πήγε πάνω για να ακούσει το θόρυβο στις οικίες της Αιτήτριας και της αδελφής της και τους είπε να μην δίνουν σημασία. Η Αιτήτρια δεν παραπονέθηκε γραπτώς.

Η κα. Κάτση αρνήθηκε ότι κατά την ημέρα της ενοικίασης τα δύο καταστήματα ήταν ενωμένα. Ο προηγούμενος ενοικιαστής τα είχε ενώσει σε ένα σημείο και η Αιτήτρια έφερε ειδικό για γυψοσανίδες, ο οποίος τα διαχώρισε. Έγινε ενοικιαστήριο έγγραφο και για τα δύο, διότι τότε ανήκαν στη μητέρα της, αλλά δεν γνωρίζει γιατί έχουν ένα μετρητή νερού.

Πέραν από τη δική της μαρτυρία, η Αιτήτρια δεν κατάφερε να προσκομίσει μαρτυρία για την ύπαρξη γεννήτριας και ότι αυτή ήταν ή είναι στο επίδικο κατάστημα,

ούτε για την πρόκληση οχληρίας. Οι προσπάθειες της και τα επιχειρήματα της, επιφανειακά όπως ήταν, κατέρρευσαν σαν χάρτινος πύργος. Είναι φανερόν ότι προσπάθησε διακαώς να εκδιώξει τους ενοικιαστές της από το κατάστημα της, άγνωστον γιατί, αλλά απέτυχε να πείσει το Δικαστήριο ότι είχε δικαίωμα να τους εκδιώξει και ότι πρέπει το Δικαστήριο να τη δικαιώσει. Έντονη παρουσία, που κουβαλούσε και προκαλούσε ένταση στην αίθουσα, μαρτυρία διάτρητη που δεν άντεξε στη βάσανο της λογικής, δεν την έχουμε πιστέψει.

Δεύτερος μάρτυρας για την Αιτήτρια κατέθεσε ο **κ. Γιώργος Γιαννή**, πολιτικός μηχανικός, ο οποίος εργάζεται στην εταιρεία Aldecor. Η εταιρεία ασχολείται με επιβλέψεις, κατασκευές, τοποθετήσεις γυψοσανίδων και ανακαινίσεις. Γνωρίζει την Αιτήτρια, η οποία ζήτησε προσφορά το 2011 για εργασίες με γυψοσανίδα στα καταστήματα της. Τα καταστήματα είναι στη Λευκωσία, δίπλα από τη Διεθνή Έκθεση, στην οδό Μιαούλη 50. Πάνω από τα καταστήματα είναι οικία. Έκαμαν προσφορά στις 24.8.2011, υπέγραψε συμφωνία η Αιτήτρια και έκαμαν την εργασία το Σεπτέμβριο 2011. Η εργασία συνίστατο στο διαχωρισμό με γυψοσανίδα δύο καταστημάτων. Όταν πήγαν επί τόπου, ήταν δύο καταστήματα: το δεξί ήταν ενιαίο και το αριστερό είχε κάποια διαχωριστικά που το διαμόρφωναν σε τρία γραφεία και μία κουζίνα. Μεταξύ των δύο καταστημάτων, ήταν ανοικτό ένα κομμάτι, που η εταιρεία τους έκλεισε με γυψοσανίδα.

Ο μάρτυρας δεν αντεξετάστηκε και η μαρτυρία του γίνεται αποδεκτή.

Τρίτος μάρτυρας για την Αιτήτρια κατέθεσε ο **κ. Χρίστος Καραγιάννης**, λειτουργός στη Ρ.Α.Ε.Κ. Ανάμεσα στα καθήκοντα του είναι η εξέταση και αξιολόγηση αιτήσεων και η εισήγηση για έκδοση αδειών για παραγωγή ηλεκτρισμού. Για να λειτουργεί κάποιος μία γεννήτρια, χρειάζεται άδεια. Οι **περί Ρύθμισης της Αγοράς Ηλεκτρισμού Νόμοι 2003-2015**, στο **άρθρο 34** προνοούν ότι όποιος ανεγείρει ή λειτουργεί σταθμό παραγωγής ηλεκτρισμού, πρέπει εκ των προτέρων να εξασφαλίσει άδεια από τη Ρ.Α.Ε.Κ. ή την εξαίρεση από την εξασφάλιση άδειας, με βάση το **άρθρο 35**.

Λήφθηκε επιστολή από την Ρ.Α.Ε.Κ. η οποία στάληκε από τους δικηγόρους της Αιτήτριας, ημερομηνίας 8.3.2016, ότι στο υποστατικό, κατάστημα 2, στην οδό Ανδρέα

Μιαούλη 50, στην Έγκωμη, υπήρχε ηλεκτρογεννήτρια εγκατεστημένη και σε λειτουργία. Ο μάρτυρας κατέθεσε ότι κοιτάζουν το Μητρώο Αιτήσεων, εάν υπάρχει αίτηση, άδεια ή εξαίρεση σε σχέση με τη συγκεκριμένη γεννήτρια. Στην προκείμενη περίπτωση, δεν υπήρχε αίτηση ή άδεια ή εξαίρεση οποιουδήποτε για να λειτουργεί ηλεκτρογεννήτρια στη συγκεκριμένη οδό. Δεν μπορούν να πάνε από μόνοι τους και έστειλαν επιστολή στις 16 Μαρτίου στον Αστυνομικό Διευθυντή Λευκωσίας, ανέφεραν την καταγγελία και το αποτέλεσμα της έρευνας για άδεια, ζητώντας, αν ευσταθεί η καταγγελία, να ενεργήσει με βάση τα άρθρα 34 και 110 του Νόμου. Πρόκειται για ποινικό αδίκημα, το οποίο επισύρει ποινή φυλάκισης μέχρι 3 χρόνια ή πρόστιμο μέχρι €90.000 ή και τις δύο ποινές.

Ο μάρτυρας κατέθεσε ότι η Ρ.Α.Ε.Κ. απέστειλε επιστολή στους παραπονούμενους ότι χειρίστηκαν το θέμα. Την ίδια μέρα, απέστειλε και επιστολή στην Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία, με ότι έγραψαν στην Αστυνομία και τις πρόνοιες της Νομοθεσίας. Η Αστυνομία έστειλε επιστολή στη Ρ.Α.Ε.Κ. στις 11 Μαΐου, η οποία παραλήφθηκε στις 27 Μαΐου, σύμφωνα με την οποία, μέλη του Αστυνομικού Σταθμού Αγίου Δομετίου, έκαναν επανειλημμένες επισκέψεις και στα δύο καταστήματα, τα οποία ήταν πάντοτε κλειστά και καμία γεννήτρια βρέθηκε στην πρόσοψη ή στην πίσω αυλή.

Η ορθή διαδικασία είναι να τους ενημερώνουν να επισκεφθούν το χώρο για να διαπιστώσουν αν υπάρχει γεννήτρια, είτε εγκατεστημένη, είτε τοποθετημένη. Χρειάζεται εμπειρογνώμονας να το πει αυτό. Η Ρ.Α.Ε.Κ. δεν επισκέφθηκε το επίδικο, σε αντίθεση με την Αστυνομία, αλλά ο μάρτυρας δεν μπορούσε να πει μετά βεβαιότητας εάν υπάρχει ή όχι γεννήτρια εκεί, αφού δεν πήγε ούτε ο ίδιος ούτε άλλος Λειτουργός της Αρχής.

Ο μάρτυρας δεν αντεξετάστηκε και η μαρτυρία του γίνεται αποδεκτή.

Καθ' ης η Αίτηση:

Μοναδικός μάρτυρας για την πλευρά της Καθ' ης η Αίτηση κατέθεσε ο κ. Κώστας Κωνσταντίνου. Ο κ. Κωνσταντίνου κατέθεσε Γραπτή Δήλωση, το Τεκμήριο Β, ως μέρος της κυρίως εξέταση του. Κατέθεσε ότι είναι ο μοναδικός Διευθυντής της Καθ' ης η Αίτηση εταιρείας, γνωρίζει πολύ καλά τα γεγονότα της υπό εκδίκαση

υπόθεσης και έχει στην κατοχή του όλα τα σχετικά έγγραφα. Η Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία ασχολείται με την εισαγωγή και διανομή κτηνιατρικών φαρμάκων και για το σκοπό αυτό, κατέχει όλες τις σχετικές άδειες, ως επιβάλλει η ισχύουσα νομοθεσία και κανονισμοί.

Για σκοπούς στέγασης της εταιρείας, επισκέφθηκαν τα υποστατικά με αριθμούς 1 και 2, επί της οδού Ανδρέα Μιαούλη 50, στην Έγκωμη. Οι πρώτες συναντήσεις έγιναν με τον κ. Κάτση και μία εκ των θυγατέρων του. Η πλευρά της Καθ' ης η Αίτηση εξήγησαν εξ' αρχής το φάσμα εργασιών της εταιρείας και συγκεκριμένα, ότι κάποια από τα κτηνιατρικά προϊόντα φυλάσσονται σε ψυγεία. Στη συνέχεια, προχώρησαν με τη σύναψη του ενοικιαστηρίου εγγράφου ημερομηνίας 14.5.2012. Η Αιτήτρια είχε δεχθεί πως αυτά όντως λέχθηκαν, αλλά κατέθεσε ότι ήταν με την εντύπωση πως τα φάρμακα που χρειάζονταν ψυγείο ήταν σε μικρές ποσότητες και συσκευασίες.

Η εταιρεία, αμέσως μετά τη σύναψη της συμφωνίας ενοικίασης, ξόδεψε αρκετές χιλιάδες για εσωτερική ανακαίνιση και διαμόρφωση του χώρου για τις ανάγκες της. Οι εργασίες άρχισαν περί τις αρχές Ιουνίου 2012 και τελείωσαν το Σεπτέμβριο του ίδιου έτους. Αμέσως μετά, τοποθετήθηκαν ράφια, γραφεία και ψυγεία για φύλαξη των φαρμάκων. Έκτοτε, η εταιρεία ασκεί τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες. Ήταν δύο καταστήματα όπως είναι και τώρα και υπήρχε ανοικτή δίοδος, όπως υπάρχει και τώρα. Δεν άνοιξε πόρτα η Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία. Τα καταστήματα προωθήθηκαν προς ενοικίαση ως επικοινωνούντα. Η Καθ' ης η Αίτηση δεν έκανε τίποτε περισσότερο απ' ότι βρήκε, ενώ οι λογαριασμοί των καταστημάτων είναι ενιαίοι.

Ο κ. Κωνσταντίνου κατέθεσε ότι διαπίστωσε από την αρχή πως οι θυγατέρες της ιδιοκτήτριας, κας. Παναγιώτας Κάτση, ήταν ιδιόρρυθμα άτομα. Περί τις αρχές Μαΐου 2014, ζητήθηκε από την Καθ' ης η Αίτηση να υπογράψει νέο ενοικιαστήριο έγγραφο και επειδή δεν συμφώνησε με τους όρους που πρότειναν, τον Ιούνιο 2014 οι θυγατέρες της κας. Κάτση ζήτησαν από την Καθ' ης η Αίτηση να παραδώσει την κατοχή των υποστατικών. Ο κ. Κωνσταντίνου εξήγησε με πολύ ήπιο τρόπο, ότι αυτό δεν μπορούσε να συμβεί την συγκεκριμένη περίοδο. Η εταιρεία δεν επιθυμούσε να παραδώσει τα καταστήματα, όχι διότι αυτά έχουν οποιαδήποτε ιδιαιτερότητα ή κάποιο προνόμιο, αλλά διότι όλα τα φάρμακα της εταιρείας, η αξία των οποίων υπερβαίνει το ποσό των €500.000,00, φέρουν ετικέτα με τη διεύθυνση των υποστατικών. Επίσης,

όλες οι σχετικές άδειες φέρουν τη διεύθυνση των υποστατικών, πράγμα το οποίο δεν ήταν εφικτό να αλλάξει με τόσο σύντομη ειδοποίηση.

Ο Μ.Κ.1 υποστήριξε ότι, από τη στιγμή που εξέφρασε τη θέση της εταιρείας να παραμείνουν στο υποστατικό ως θέσμιοι ενοικιαστές, η ομαλή μέχρι τότε σχέση Ιδιοκτήτη – Ενοικιαστή, άρχισε να φθείρεται. Ξεκίνησε μια απότομη και εχθρική συμπεριφορά από μέρους των αδελφών Κάτση και τελικά, περί τον Ιούνιο 2014, σκαρφίστηκαν για πρώτη φορά μέσω του τότε δικηγόρου τους, τα περί θορύβου, ότι δηλαδή τα ψυγεία της εταιρείας τις ενοχλούσαν.

Παρά το ότι ουδέποτε προκάλεσαν οποιασδήποτε μορφής οχληρία, αφού άλλωστε η εγκατάσταση των ψυγείων έγινε από την αρχή της σύμβασης, για να σταματήσουν οι ενοχλητικοί και καταχρηστικοί ισχυρισμοί των αδελφών Κάτση, ο δικηγόρος τους, σε μια προσπάθεια να επιλύσει με ήπιο τρόπο το όλο θέμα, συμφώνησε με τον τότε δικηγόρο των αδελφών, κ. Δήμο Κάτση, να διοριστεί από κοινού εκτιμητής, ο οποίος θα ερευνούσε το θέμα και ο οποίος θα παρουσίαζε και στις δύο πλευρές σχετική εκτίμηση. Δεσμεύτηκε η εταιρεία ότι, σε περίπτωση που η εκτίμηση παρουσίαζε ότι όντως υπήρχε οχληρία, θα προχωρούσαν σ' όλα τα μέτρα που θα υποδείκνυε ο εμπειρογνώμονας για άρση της. Από πλευράς των αδελφών Κάτση, ο δικηγόρος τους δεσμεύτηκε ότι, εάν η εκτίμηση παρουσίαζε ότι δεν υφίστατο οχληρία, τότε θα σταματούσαν και τα οποιαδήποτε παράπονα από μέρους των πελάτιδων του. Συμφώνησαν ακόμα, να πληρώσει τον εκτιμητή η Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία.

Η αντίδραση των αδελφών Κάτση, οι οποίες αντιλήφθηκαν ότι κάτι τέτοιο δεν θα επέφερε θετικά γι' αυτές αποτελέσματα, δηλαδή μια δικαιολογία για να προχωρήσουν με έξωση της εταιρείας, ήταν να παύσουν τον τότε δικηγόρο τους και να διορίσουν νέο δικηγόρο. Αποτέλεσμα της ενέργειας τους αυτής, ήταν να ναυαγήσουν οι μέχρι τότε προσπάθειες εργοδότησης εμπειρογνώμονα.

Επιπλέον, από την ημερομηνία διορισμού του δεύτερου δικηγόρου, οι αδελφές Κάτση αρνούσαν να εισπράξουν το μηνιαίο ενοίκιο. Ζητήθηκε απ' αυτές να δοθεί αριθμός λογαριασμού για να γίνεται σχετικό έμβασμα κάθε αρχή του μήνα, χωρίς οποιαδήποτε ανταπόκριση. Τόσο μεγάλη ήταν η επιμονή τους να μην εισπράττουν το

ενοίκιο, που η Καθ' ης η Αίτηση αναγκάστηκε σε μία περίπτωση, να ζητήσει τη βοήθεια ιδιώτη επιδότη. Εν τέλει, η Καθ' ης η Αίτηση κατάφερε, παρά τις δυσκολίες που αντιμετώπιζε, να είναι πάντοτε συνεπής σε όλες τις πληρωμές των ενοικίων, εξ' ου και ο πρώην δικηγόρος της Αιτήτριας απέσυρε οποιοδήποτε παράπλοιο είχε εναντίον της εταιρείας σε σχέση με οφειλόμενα ενοίκια. Ο μάρτυρας δέχθηκε ότι από το Μάρτιο 2015, στέλνουν κάθε μήνα κλητήρα να πληρώνει.

Ο προηγούμενος δικηγόρος της Αιτήτριας, χωρίς να γνωρίζει οτιδήποτε για τις προγενέστερες ενέργειες που έγιναν σε σχέση με το θέμα του κατ' ισχυρισμόν θορύβου, προχώρησε με την παρούσα Αίτηση έξωσης, μεταξύ άλλων και λόγω οχληρίας. Τελικά, πριν από την ακρόαση, οι αδελφές Κάτση διόρισαν νέους δικηγόρους. Τότε, οι ενοχλήσεις προς την Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία άρχισαν να γίνονται ακόμα εντονότερες. Ο Μ.Κ.1 κατέθεσε ότι, άνευ λόγου και αιτίας, άρχισαν ξαφνικά να επισκέπτονται τα υποστατικά της εταιρείας διάφορα άτομα όπως το Δημαρχείο, το Υπουργείο Εργασίας, ακόμα και η Αστυνομία. Χτυπούσαν την πόρτα των γραφείων, τους ενημέρωναν ότι βρίσκονταν στα υποστατικά κατόπιν καταγγελίας και ξεκινούσαν να ερευνούν και να επιθεωρούν τον χώρο. Όλες ανεξαιρέτως οι έρευνες, δεν παρουσίασαν οποιοδήποτε στοιχείο εναντίον της Καθ' ης η Αίτηση.

Σε σχέση με τη συστημένη επιστολή που αναφέρει η Αιτήτρια στη Δήλωση της, ο κ. Κωνσταντίνου κατέθεσε ότι ουδέποτε έλαβαν οποιαδήποτε συστημένη επιστολή ή ειδοποίηση από το Ταχυδρομείο, πριν από την έγερση της παρούσας διαδικασίας. Η μοναδική επιστολή η οποία παραλήφθηκε από την Καθ' ης η Αίτηση, έφερε ημερομηνία 26.7.2014 και αυτή παραλήφθηκε μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου την 1.8.2014.

Κατά την αντεξέταση του, ο κ. Κωνσταντίνου κατέθεσε ότι τα ψυγεία καταλαμβάνουν χώρο περίπου 3, 4 τ.μ. σε μία αποθήκη 130 τ.μ. Η Καθ' ης η Αίτηση έχει άδεια χονδροεμπορίου κτηνιατρικών, φαρμακευτικών προϊόντων, την οποία αποκτά κάποιος για συγκεκριμένη διεύθυνση. Ελέγχουν επί τόπου οι Κτηνιατρικές Υπηρεσίες, προβαίνουν σε παρατηρήσεις και εκδίδουν την άδεια. Τα δύο ψυγεία που υπάρχουν στο κατάστημα, τοποθετήθηκαν πριν την έναρξη των εργασιών της εταιρείας, πριν το Σεπτέμβριο 2012. Οι κομπρεσσοί ανέκαθεν ήταν και είναι εντός του καταστήματος. Πρόκειται για επαγγελματικά ψυγεία που κατασκευάζονται στην Κύπρο και αγοράστηκαν μεταχειρισμένα. Σε περίπτωση διακοπής του ηλεκτρικού

ρεύματος, υπάρχει κίνδυνος να χαλάσουν τα φάρμακα που φυλάσσονται στα ψυγεία. Η Καθ' ης η Αίτηση έχει πρόνοια εξασφάλισης διαρκούς ψύξης μετά τη διακοπή ρεύματος, για όσες ώρες χρειαστεί, χωρίς να ενεργοποιηθούν τα ψυγεία. Έχουν ειδικό πάγο που τοποθετείται στα ψυγεία και παρέχει ικανοποιητική ψύξη για το χρόνο που θα χρειαστεί. Σε περίπτωση διακοπής ρεύματος, θα ειδοποιηθούν πέντε κινητά τηλέφωνα και κάποιος θα πάει επί τόπου να τοποθετήσει τον πάγο. Ο ειδικός πάγος φυλάσσεται σε οικιακό καταψύκτη. Πρόκειται για μικρή ποσότητα πάγου, σε λωρίδες.

Ερωτώμενος για τη γεννήτρια, ο κ. Κωνσταντίνου κατέθεσε ότι η απάντηση είναι στις επιστολές των αρμοδίων. Ακόμα και την ημέρα πριν την κατάθεση του, επισκέφθηκαν το επίδικο και δεν βρέθηκε γεννήτρια. Λόγω των συμβάντων στο Μαρί, μόλις ξεκίνησαν εργασίες, αποθήκευσαν χωρίς να εγκαταστήσουν, οικιακή γεννήτρια, η οποία δεν υπάρχει στο επίδικο εδώ και καιρό. Δεν την εγκατέστησαν ποτέ. Ήταν στο χώρο της αποθήκης, χωρίς να λειτουργεί. Ο φόβος μετά το Μαρί, ήταν πως δεν θα απολάμβαναν αδιάκοπη παροχή ρεύματος. Εξ' όσων γνωρίζει και θυμάται, είχαν εν τέλει αδιάκοπη παροχή και δεν χρησιμοποιήθηκε. Η γεννήτρια ήταν αποθηκευμένη, χωρίς εύφλεκτη ύλη, ως έπιπλο, χωρίς χρήση ή σύνδεση, η οποία απομακρύνθηκε το 2015. Ο μάρτυρας αρνήθηκε κατηγορηματικά ότι η γεννήτρια χρησιμοποιήθηκε το Μάρτιο και τον Ιούλιο 2016.

Επίσης, ο μάρτυρας αρνήθηκε ότι οι κομπρεσσόροι των ψυγείων είχαν αρχικά τοποθετηθεί έξω και ότι τρυπήθηκαν τοίχοι. Δεν υπάρχουν ούτε κραδασμοί, ούτε ηχορύπανση. Δεν προχώρησαν με το διορισμό ειδικού, διότι δεν συμφώνησε η Αιτήτρια. Υπάρχουν εγκατεστημένοι έξω 6, 7 κομπρεσσόροι συστημάτων κλιματισμού. Ο έτερος μέτοχος της Καθ' ης η Αίτηση επισκέφθηκε την κατοικία της Αιτήτριας 2, 3 φορές, μετά από παρότρυνση του κ. Κωνσταντίνου, για να δουν εάν υπήρχε κάποιο θέμα. Ο Κυριάκος και οι αδελφές Κάτση ήταν πάνω και ο ίδιος με τον πατέρα τους ήταν κάτω. Έσβυσαν τα ψυγεία και τα κλιματιστικά, και πάλι οι αδελφές άκουγαν θόρυβο, συνεπώς δεν είναι η Καθ' ης η Αίτηση η πηγή της οχληρίας. Δεν είναι στο χαρακτήρα του συντάκτη του να πει στην Αιτήτρια να ακούει το θόρυβο και να μη μιλάει.

Ο Μ.Κ.1 ήταν σταθερός μάρτυρας, άμεσος και σαφής, δεν υπέπεσε σε αντιφάσεις, οι θέσεις του ήταν καθαρές, κρίνεται ως μάρτυρας της αλήθειας και η μαρτυρία του γίνεται αποδεκτή.

Πραγματικά γεγονότα:

Από το σύνολο του ενώπιον μας μαρτυρικού υλικού, βρίσκουμε ότι τα πραγματικά γεγονότα είναι τα ακόλουθα:

Η Αιτήτρια είναι η ιδιοκτήτρια ενός καταστήματος στο ισόγειο οικοδομής επί της οδού Ανδρέα Μιαούλη 50, Έγκωμη, Λευκωσία, δηλαδή εντός ελεγχόμενης περιοχής εν τη εννοία του άρθρου 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου και υπό το φως της Κ.Δ.Π. 519/2007. Η Αιτήτρια κατέθεσε ότι είναι ιδιοκτήτρια του καταστήματος υπ' αρ. 2, ενώ στον τίτλο ιδιοκτησίας φαίνεται ότι είναι ιδιοκτήτρια του καταστήματος υπ' αρ. 1 (Τεκμήριο 1). Το ακίνητο, μέρος του οποίου αποτελεί το επίδικο κατάστημα, περιλαμβάνει στο ισόγειο άλλο ένα κατάστημα, το οποίο ανήκει στην αδελφή της Αιτήτριας και επίσης ενοικιάζεται από την Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία και στο ανώγειο, τις κατοικίες των δύο αδελφών. Τα καταστήματα συμπληρώθηκαν πριν την 31.12.1999, χωρίζονται με κοινό τοίχο – γυψοσανίδα και επικοινωνούν μέσω διόδου, η οποία είναι ανοικτή.

Το επίδικο κατάστημα μεταβιβάστηκε στην Αιτήτρια από την προηγούμενη ιδιοκτήτρια και μητέρα της, Παναγιώτα Κάτση, την 13.2.2013. Ενοικιάστηκε στην Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία από τη μητέρα της Αιτήτριας, δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου ημερομηνίας 14.5.2012 (Τεκμήριο 2). Το έγγραφο αφορούσε την ενοικίαση και των δύο ισόγειων καταστημάτων, με αριθμούς 1 και 2 στην οδό Μιαούλη 50. Η διάρκεια ενοικίασης ήταν για δύο χρόνια, από 14.5.2012 μέχρι 13.5.2014. Το πληρωτέο ενοίκιο συμφωνήθηκε σε €1.300 μηνιαίως και για τα δύο καταστήματα, δηλαδή €650.- για κάθε κατάστημα. Το κατάστημα υπ' αριθμόν 1 ενοικιάστηκε για να χρησιμοποιηθεί ως γραφεία και το κατάστημα υπ' αριθμόν 2 ως αποθήκη.

Οι ρήτρες 8 και 9 του εγγράφου προνοούν ως ακολούθως:

«8. Ο ενοικιαστής δεν θα πράττει ή επιτρέπει ή ανέχεται όπως πράττεται τι εις το ρηθέν κτήμα, όπερ θα απετέλη οχληρίαν εις τον ιδιοκτήτην ή τους κατόχους των συνεχομένων υποστατικών

του όλου κτιρίου, ένθα ευρίσκεται το ρηθέν κτίμα ή τους κατόχους των γειτνιαζόντων κτημάτων. Εν περιπτώσει παραβάσεως του όρου τούτου υπό του ενοικιαστού ο ιδιοκτήτης θα έχη το δικαίωμα να τερματίση την ενοικίασιν.»

«9. Ο ενοικιαστής δεν θα δικαιούται να προβαίνη εις οιανδήποτε μετατροπήν του ρηθέντος κτήματος ή εις οιανδήποτε προσθήκην εις τούτο άνευ της προηγούμενης γραπτής συναινέσεως του ιδιοκτήτου. Πάσα τοιαύτη προσθήκη ή εγκατάστασις ή καλλιτέρευσις θα ανήκη εις τον ιδιοκτήτην εν πάση περιπτώσει. Εις περίπτωσιν παραβάσεως του όρου τούτου υπό του ενοικιαστού ο ιδιοκτήτης θα δικαιούται, άνευ επηρεασμού των άλλων δικαιωμάτων του δυνάμει του παρόντος συμβολαίου, να ζητή όπως ο ενοικιαστής επαναφέρη δι' εξόδων του το ρηθέν κτίμα εις την ιδίαν κατάστασιν εις ην τούτο ευρίσκετο προηγουμένως.»

Περί τον Σεπτέμβριο 2011, κατασκευάστηκε τοιχοποιία από γυψοσανίδα μεταξύ των δύο καταστημάτων (**Τεκμήρια 14, 15 και 16**). Έχουμε πιστέψει τον Μ.Κ.1 αναφορικά τόσο με την ύπαρξη διόδου μεταξύ των δύο καταστημάτων κατά την ενοικίαση τους, όσο και με τη διατήρηση αυτής της διόδου ή εισόδου από την Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία, χωρίς άλλη παρέμβαση εκ μέρους της. Εξάλλου, η Αιτήτρια είχε καταθέσει ότι είχε ανοίξει δίοδο ανάμεσα στα καταστήματα ο προηγούμενος ενοικιαστής.

Ο κ. Κωνσταντίνος Χατζηγιάννης, ο οποίος φέρεται να υπογράφει τη Βεβαίωση **Τεκμήριο 3**, δεν κατέθεσε ενώπιον του Δικαστηρίου για να την υποστηρίξει, δεν υπάρχει ενώπιον μας μαρτυρία ότι είναι εμπειρογνώμονας και/ή ότι έχει το δικαίωμα να προβαίνει σε τέτοιου είδους γνωματεύσεις / βεβαιώσεις, η Βεβαίωση δεν περιλαμβάνει οποιαδήποτε λεπτομέρεια αναφορικά με την κατ' ισχυρισμόν οχληρία (ντεσιμπέλ, ώρες οχληρίας κλπ.), η Αιτήτρια κατέθεσε ότι ο κ. Χατζηγιάννης δεν είχε εισέλθει εντός του επίδικου και/ή του διπλανού καταστήματος, συνεπώς δεν είδε τα εμπορικά ψυγεία. Το **Τεκμήριο 3** δεν έχει οποιαδήποτε αποδεικτική αξία για τους ισχυρισμούς της Αιτήτριας. Δεν υπάρχει ενώπιον μας άλλη ικανοποιητική μαρτυρία για οχληρία.

Ο δικηγόρος της Καθ' ης η Αίτηση εταιρείας είχε εισηγηθεί συγκεκριμένη εταιρεία για να προβεί σε έλεγχο του θορύβου των ψυγείων, με την επιστολή του ημερομηνίας 12.6.2014, η οποία στάληκε με τηλεομοιότυπο στον πρώτο δικηγόρο της Αιτήτριας, με αναφορά στην προηγούμενη ιδιοκτήτρια με την οποία είχε γίνει το

ενοικιαστήριο έγγραφο (**Τεκμήριο 9**). Με την ίδια επιστολή προσφέρθηκε το ενοίκιο Ιουνίου 2014, το οποίο είχε προσφερθεί στην Αιτήτρια και προηγούμενα. Ο δικηγόρος των ιδιοκτητριών αποδέχθηκε την προτεινόμενη εταιρεία με την επιστολή του ημερομηνίας 16.6.2014 προς τον δικηγόρο της Καθ' ης η Αίτηση (**Τεκμήριο 10**). Ουδέν περιλαμβάνεται στην εν λόγω επιστολή αναφορικά με το ενοίκιο Ιουνίου 2014. Η Καθ' ης η Αίτηση δεν ικανοποιήθηκε από τη δέσμευση των ιδιοκτητριών να λάβουν σοβαρά υπόψη τη γνωμάτευση αναφορικά με το θόρυβο και ζητήθηκε από το δικηγόρο τους δέσμευση από πλευράς τους με το περιεχόμενο αυτής (**Τεκμήριο 11**). Ο δικηγόρος των ιδιοκτητριών απάντησε ότι οι πελάτισσες του θα αποδέχονταν γνωμάτευση η οποία θα επέλυε το πρόβλημα (**Τεκμήριο 12**).

Εν τω μεταξύ, το ενοικιαστήριο έγγραφο έληξε την 13.5.2014, η Καθ' ης η Αίτηση εταιρεία παρέμεινε στο επίδικο και κατέστη θέσμια ενοικιάστρια. Η Αιτήτρια άλλαξε δικηγόρο και ο δεύτερος δικηγόρος της απέστειλε επιστολή στους Καθ' ων η Αίτηση με ημερομηνία 26.7.2014, η οποία στάληκε με τηλεμοιότυπο την 1.8.2014. Με την επιστολή δόθηκαν 21 ημέρες για την εξόφληση των ενοικίων Ιουνίου και Ιουλίου 2014 και για τα δύο καταστήματα και πληροφορήθηκαν οι Καθ' ων η Αίτηση ότι είναι ένοχοι διαγωγής συνιστώσας οχληρία και διαρκή ενόχληση, λόγω των ψυγείων που χρησιμοποιούν (**Τεκμήριο 6**). Η θέση της Αιτήτριας απορρίφθηκε με την επιστολή του δικηγόρου της Καθ' ης η Αίτηση ημερομηνίας 5.8.2014, με την οποία, μεταξύ άλλων, κλήθηκε ο δικηγόρος των ιδιοκτητριών να παραλάβει τις επιταγές των ενοικίων των μηνών Ιουνίου, Ιουλίου και Αυγούστου 2014 (**Τεκμήριο 13**).

Εν τέλει, κατά ή περί τις 15.9.2014, η Αιτήτρια αποδέχθηκε και/ή εισέπραξε ολόκληρο το ποσό των ενοικίων, ως αυτά παρατίθενται στην παράγραφο Β(2) της Αίτησης, εκδίδοντας σχετική απόδειξη.

Πέραν της σύγχυσης αναφορικά με το ερώτημα για ποιο από τα δύο καταστήματα υπάρχει ο ισχυρισμός ότι είναι εγκατεστημένη ηλεκτρογεννήτρια, λόγω του ερωτηματικού σε σχέση με τον αριθμό των καταστημάτων που καταγράφεται πιο πάνω, σημειώνουμε ότι το θέμα της ύπαρξης ηλεκτρογεννήτριας στο επίδικο ή στο διπλανό κατάστημα, δεν είχε εγερθεί καθόλου στην αλληλογραφία μεταξύ των δικηγόρων των μερών. Ειδοποιήθηκε η Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας Κύπρου (Ρ.Α.Ε.Κ.), η οποία με τη σειρά της ειδοποίησε την Αστυνομία που διεξήγαγε έλεγχο

για την εγκατάσταση και λειτουργία ηλεκτρογεννήτριας στο κατάστημα 2 επί της οδού Μιαούλη 50. Ο υπεύθυνος του Αστυνομικού Σταθμού Αγίου Δομετίου απέστειλε επιστολή στην Ρ.Α.Ε.Κ. την 11.5.2016 με την οποία πληροφορούσε ότι μέλη του Αστυνομικού Σταθμού επισκέφθηκαν επανειλημμένα και τα δύο καταστήματα, τα οποία ήταν πάντοτε κλειστά και δεν εντοπίστηκε οποιοδήποτε πρόσωπο εντός ή εκτός αυτών. Από έλεγχο στην πρόσοψη και στην πίσω πλευρά του κτιρίου δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη γεννήτριας (Τεκμήριο 17).

Περαιτέρω, μετά από γραπτή καταγγελία προς το Επαρχιακό Γραφείο Επιθεώρησης Εργασίας Λευκωσίας αναφορικά με την ύπαρξη και λειτουργία ηλεκτρογεννήτριας στο κατάστημα 2 επί της οδού Μιαούλη 50, διεξήχθη έρευνα από αρμόδιο Επιθεωρητή στις 11.4.2016. Ο Επιθεωρητής παρατήρησε ότι δεν υπήρχε σε χρήση οποιαδήποτε ηλεκτρογεννήτρια. Ειδοποιήθηκαν σχετικά οι Καθ' ων η Αίτηση από το Επαρχιακό Γραφείο Επιθεώρησης Εργασίας Λευκωσίας, με επιστολή ημερομηνίας 14.4.2016 (Τεκμήριο 19). Σε δεύτερη επιστολή, ημερομηνίας 26.5.2016 (Τεκμήριο 20), η οποία στάληκε μετά από επιστολή της Καθ' ης η Αίτηση, το Επαρχιακό Γραφείο Επιθεώρησης Εργασίας Λευκωσίας, αναφέρει ότι έγινε επιθεώρηση του υποστατικού της Καθ' ης η Αίτηση από Επιθεωρητή Εργασίας και την Προϊσταμένη του Επαρχιακού Γραφείου και δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη ή χρήση ηλεκτρογεννήτριας.

Σχετική επίσης είναι η επιστολή του Δήμου Έγκωμης προς την Αιτήτρια και την αδελφή της, ημερομηνίας 1.9.2015 (Τεκμήριο 21), η οποία αφορά την ανταπόκριση του Δήμου σε επιστολή των αδελφών Κάτση ημερομηνίας 2.2.2015 και τα αποτελέσματα επιτόπιας επιθεώρησης από τον Υγειονομικό Επιθεωρητή και ένα Γραμματειακό Λειτουργό του Δήμου Έγκωμης. Η επιστολή ομιλεί αφ' εαυτής. Καθίσταται σαφές ότι δεν διαπιστώθηκε οποιαδήποτε επιλήψιμη συμπεριφορά ή πράξεις από πλευράς της Καθ' ης η Αίτηση, ενώ γίνεται αναφορά στα επαγγελματικά ψυγεία που διαπιστώθηκε ότι δεν προκαλούν οχληρία και στην μετακινούμενη γεννήτρια, η οποία ήταν τότε στο χώρο, χωρίς την ύπαρξη εύφλεκτης ύλης.

Νομική πτυχή:

Όπως σημειώνουμε πιο πάνω, η Αιτήτρια εγκατέλειψε το λόγο έξωσης επί τη βάση καθυστερημένων ενοικίων. Παρέμεινε ο λόγος έξωσης επί τη βάση πρόκλησης οχληρίας.

Οχληρία ή πρόκληση διαρκούς ενόχλησης:

Λαμβάνοντας υπόψη τις πρόνοιες του εδαφίου (β) του άρθρου 11(1)¹ του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, Ν.23/83, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα καθώς και των άρθρων 11(2)² και 29(1)³, για να εκδοθεί διάταγμα ανάκτησης κατοχής δυνάμει του εδαφίου (β), πρέπει να πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

1. Το επίδικο ακίνητο να κείται εντός ελεγχόμενης, εν τη εννοία του Νόμου, περιοχής και να έχει συμπληρωθεί πριν την 31/12/99.
2. Ο Ενοικιαστής να είναι θέσμιος ενοικιαστής.
3. Ο ιδιοκτήτης να έχει επιδώσει στον ενοικιαστή γραπτή προειδοποίηση ένα τουλάχιστο μήνα πριν την καταχώριση της αίτησης για ανάκτηση κατοχής.
4. Ο ενοικιαστής να είναι ένοχος διαγωγής αποτελούσης οχληρία ή διαρκή ενόχληση σε πρόσωπα στο ίδιο ή γειτνιάζοντα ακίνητα, και/ή
5. Ο ενοικιαστής να βρεθεί ένοχος ότι ενήργησε ώστε να χρησιμοποιηθεί ή επέτρεψε να χρησιμοποιηθεί το κατάστημα για παράνομους ή ανήθικους σκοπούς.

Οι πρώτες δύο προϋποθέσεις πληρούνται. Αναφορικά με την τρίτη προϋπόθεση, σημειώνουμε πρώτον, ότι η ύπαρξη ή μη ηλεκτρογεννήτριας, δεν αναφέρεται καν στην αλληλογραφία μεταξύ των μερών, συνεπώς δεν περιλήφθηκε σε οποιαδήποτε γραπτή

¹ «11(1)(β) Εις περίπτωσιν καθ' ην ο ενοικιαστής ή πας άλλος κατέχων υπ' αυτόν την κατοικίαν ή το κατάστημα υπήρξεν ένοχος διαγωγής αποτελούσης οχληριαν ή διαρκή ενόχλησιν δια πρόσωπα εις το ίδιον ή γειτνιάζοντα ακίνητα ή ευρέθη ένοχος ότι ενήργησε ώστε να χρησιμοποιηθή ή επέτρεψε να χρησιμοποιηθή η κατοικία ή το κατάστημα δια παράνομους ή ανήθικους σκοπούς.»

² «11(2) Σε όσες περιπτώσεις δεν απαιτείται από το άρθρο αυτή άλλη γραπτή προειδοποίηση για έξωση, ο ιδιοκτήτης οφείλει να επιδώσει στον ενοικιαστή γραπτή προειδοποίηση έναν τουλάχιστο μήνα προηγουμένως, χωρίς αυτό να επηρεάζει τις ήδη εκκρεμούσες ενώπιον του δικαστηρίου υποθέσεις από της δημοσίευσης του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος του 1995.

³ «29(1) Τηρουμένων των σχετικών διατάξεων του περί Πολιτικής Δικονομίας διαδικαστικού κανονισμού και οιουδήποτε διαδικαστικού κανονισμού εκδιδόμενου δυνάμει του παρόντος Νόμου, οιαδήποτε ειδοποιήσις, αίτησις, απαίτησις ή άλλο έγγραφον δυνάμει του παρόντος Νόμου υποβάλλεται εγγράφως και δύναται να επιδίδηται εις το πρόσωπον εις το οποίον πρόκειται να επιδοθή είτε προσωπικώς, είτε δια της παραδόσεως τούτου δι' αυτό εις το τελευταίον γνωστόν μέρος διαμονής ή εργασίας του εν Κύπρω ή δια της αποστολής τούτου διά του ταχυδρομείου δι' ησφαλισμένης επιστολής απευθυνόμενης εις αυτό εις την τελευταίαν γνωστήν ταχυδρομικήν του διεύθυνσιν εν Κύπρω, το δε πρόσωπον εις το οποίον πρόκειται να επιδοθή περιλαμβάνει οιονδήποτε αντιπρόσωπον τοιούτου προσώπου δεόντως εξουσιοδοτημένον προς τούτου.»

ειδοποίηση προς τον ενοικιαστή. Σχετική είναι η αυθεντία **Νεοφύτου v. Τσιαππαρή** (2007) 1(A) A.A.Δ. 14, όπου το Ανώτατο Δικαστήριο επικύρωσε τη θέση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι, θέμα που δεν συμπεριλήφθηκε στην επιστολή που εστάλη με βάση το άρθρο 11(2) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, δεν μπορούσε να εγερθεί στην Αίτηση.

Δεύτερον, η επιστολή ημερομηνίας 26.7.2014, στάληκε με τηλεμοιότυπο την 1.8.2014 και δεν υπάρχει μαρτυρία ότι ταχυδρομήθηκε και/ή ότι παραλήφθηκε ταχυδρομικώς. Τρίτον, η κυρίως Αίτηση καταχωρίστηκε μεν ένα μήνα μετά, στις 3.9.2014, αλλά με την επιστολή δεν δόθηκε ειδοποίηση ενός μηνός, ενώ για τα καθυστερημένα ενοίκια δίδεται η ειδοποίηση των 21 ημερών, σε συμμόρφωση με το εδάφιο (α) του άρθρου 11(1). Κρίνουμε ότι η τρίτη προϋπόθεση δεν πληρείται. Η προδικαστική ένσταση επί του συγκεκριμένου σημείου, επιτυγχάνει.

Σε περίπτωση που κριθεί ότι το πιο πάνω εύρημα του Δικαστηρίου είναι λανθασμένο και ότι η τρίτη προϋπόθεση πληρώθηκε με την αποστολή του **Τεκμηρίου 6**, πρέπει να εξετάσουμε την τέταρτη προϋπόθεση (η πέμπτη δεν τυγχάνει εφαρμογής στην υπό κρίση υπόθεση). Το **άρθρο 11(1)(β)** είναι πανομοιότυπο με το **άρθρο 16(1)(γ)** του περί **Ενοικιοστασίου Νόμου του 1975** (Ν. 36/75) και πολύ παρόμοιο με το **άρθρο 10(1)(γ)** του περί **Ελέγχου Ενοικίων (Υποστατικά Εργασίας) Νόμου του 1961** (Ν. 17/61) και με το **άρθρο 18(1)(c)** του **Rent (Control) Law**, Κεφ. 86⁴. Η αντίστοιχη πρόνοια στην παλαιά Αγγλική νομοθεσία, είναι το **section 3(b)** στον Πρώτο Πίνακα (**First Schedule**) του **Rent and Mortgage Restrictions (Amendment) Act 1933**⁵. Η

⁴ «18(1) No judgment or order for the recovery of possession of any premises, to which this Law applies, or for the ejectment of a tenant therefrom, shall be given or made except in the following cases:-
(c) where the tenant or any other person occupying the premises under him has been guilty of conduct constituting a nuisance or persistent annoyance to persons in the same or neighbouring premises or of causing or permitting the use of the premises for illegal or immoral purposes;»

⁵ «3(b) the tenant or any person residing or lodging with him or being his sub-tenant has been guilty of conduct which is a nuisance or annoyance to adjoining occupiers, or has been convicted of using the premises or allowing the premises to be used for an immoral or illegal purpose, or the condition of the dwelling-house has, in the opinion of the court, deteriorated owing to acts of waste by, or the neglect or default of, the tenant or any such person, and, where such person is a lodger or sub-tenant, the court is satisfied that the tenant has not, before the making or giving of the order or judgment, taken such steps as he ought reasonably to have taken for the removal of the lodger or sub-tenant.»
[δική μου υπογράμμιση]

νεώτερη Αγγλική Νομοθεσία είναι το **section 98(1)(b)** που παραπέμπει στο **Schedule 15, Case 2** του **Rent Act 1977**, το οποίο είναι πολύ παρόμοιο ⁶.

Από το προαναφερθέν άρθρο της Αγγλικής Νομοθεσίας του 1933, παίρνουμε μόνο όσα αντιστοιχούν στο **εδάφιο (β) του άρθρου 11(1)** της Κυπριακής νομοθεσίας, διότι προνοεί και άλλους λόγους έξωσης. Παραπέμπουμε στο σύγγραμμα **Megarry** (βλέπετε πιο πάνω), στη σελίδα 269. **Δεν χρειάζεται να συσχετιστεί με οποιοδήποτε τρόπο ο όρος 'οχληρία' στο άρθρο 11(1)(β) με τον όρο 'οχληρία' σε οποιαδήποτε άλλη νομοθεσία και, αφ' ης στιγμής ο ιδιοκτήτης αποδεικνύει συμπεριφορά που δύναται να χαρακτηριστεί ως οχληρία ή ενόχληση, το Δικαστήριο δύναται να εύρει οχληρία ή ενόχληση άνευ θετικής μαρτυρίας ότι η περί ης ο λόγος πράξη, όντως ενοχλεί.** Βλέπετε σχετικά **Megarry** (πιο πάνω), στη σελίδα 271.

Στην Κύπρο υπάρχει μία απόφαση επί του **άρθρου 16(1)(γ)** του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου 36/75**, στην οποία το Ανώτατο Δικαστήριο επικύρωσε την ανάλυση του πρωτόδικου Δικαστηρίου σε σχέση, μόνο, με την οχληρία ως λόγο έξωσης. Ο πρωτόδικος Δικαστής είχε στραφεί στα συγγράμματα **Megarry's The Rent Acts** και **Woodfall on Landlord & Tenant** στα οποία κάνουμε αναφορά πιο κάτω. Πρόκειται για την αυθεντία **Papakokkinou & Another v. Xenophontos** (1979) 1 C.L.R. 770. Υπάρχει επίσης η πιο πρόσφατη απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου, στην υπόθεση **Νεοφύτου v. Τσιαππαρή** (πιο πάνω), στην οποία το Ανώτατο Δικαστήριο επικύρωσε την αναφορά του πρωτόδικου Δικαστηρίου στο χαρακτήρα της περιοχής και στην ύπαρξη υποστατικών παρόμοιας φύσης. **Το βάρος απόδειξης της πρόκλησης οχληρίας, φέρει η Αιτήτρια, η οποία δεν πρόσφερε ικανοποιητική ή και καθόλου μαρτυρία και ούτως, απέτυχε να το αποδείξει.**

Απόφαση:

Ως εκ των ανωτέρω και με τη σύμφωνο γνώμη των Παρέδρων, η Αίτηση αποτυγχάνει και απορρίπτεται, με έξοδα υπέρ της Καθ' ης η Αίτηση εταιρείας ως θα

⁶ «Case 2

Where the tenant or any person residing or lodging with him or any sub-tenant of his has been guilty of conduct which is a nuisance or annoyance to adjoining occupiers or has been convicted of using the dwelling-house or allowing the dwelling-house to be used for immoral or illegal purposes.»

υπολογισθούν από τη Γραμματέα και εγκριθούν από το Δικαστήριο, στην κλίμακα €2.000 - €10.000.

Η απόφαση να συνταχθεί αφού χαρτοσημανθεί το ενοικιαστήριο έγγραφο **Τεκμήριο 2**. Τα έξοδα χαρτοσήμανσης βαραίνουν την Αιτήτρια η οποία το κατέθεσε.

(Υπ.)

Λ.Σ. Καρμίση
Πρόεδρος

Πιστόν Αντίγραφον

Γραμματέας

ΛΣΚ/ΕΠ