

# ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

(Εξετάσεις σύμφωνα με το άρθρο 5 του περί Δικηγόρων Νόμου)

Φεβρουάριος 2017

ΟΝΟΜΑ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟΥ ΜΑΘΗΜΑΤΟΣ

Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΝΟΜΟΣ/  
Ο ΠΕΡΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΔΟΧΗΣ ΝΟΜΟΣ

**(Οι απαντήσεις να περιορίζονται στα ερωτήματα που έχουν τεθεί  
αλλά να αιτιολογούνται)**

Να απαντηθούν οποιεσδήποτε **2** από τις ερωτήσεις του **Μέρους Α**  
δηλαδή από τις ερωτήσεις **1, 2, 3 ΚΑΙ** επίσης να απαντηθούν  
οποιεσδήποτε **2** από τις ερωτήσεις του **Μέρους Β** δηλαδή  
από τις ερωτήσεις **4, 5, 6**  
(Να δίδονται **ΛΟΓΟΙ** για τις απαντήσεις)

## **ΜΕΡΟΣ Α: Ακίνητη ιδιοκτησία**

### **ΕΡΩΤΗΣΗ 1:**

Α. Όπως βεβαιώνει γραπτώς ο Κοινοτάρχης Μαθιάτη, ένα χωράφι εκτάσεως 20 σκαλών στην περιοχή Κόκκινες τυγχάνει συνεχούς αδιάλειπτης και ανενόκλητης κατοχής από τον Γιώργο που το καλλιεργεί και το εκμεταλλεύεται από το 1970 μέχρι σήμερα. Το συγκεκριμένο χωράφι είναι εγγεγραμμένο στο Κτηματολόγιο στο όνομα ενός Γιάννη Χριστοφίδη που απεβίωσε κατά το 1960. Οι κληρονόμοι του Χριστοφίδη που ζουν στην Αυστραλία δεν ενδιαφέρθηκαν ποτέ μέχρι σήμερα να μεταβιβάσουν στο όνομά τους το πιο πάνω χωράφι. Ο Γιώργος ζητά την συμβουλή σας κατά πόσον μπορεί να ζητήσει να εγγραφεί το χωράφι αυτό στο όνομά του λόγω εκθρικής κατοχής. Εάν ναι, θέλει να μάθει την διαδικασία.

**(7 μονάδες)**

Β. Σε χωράφι σας στην Κλήρου έχετε τώρα παρατηρήσει ότι ο ιδιοκτήτης του γειτονικού χωραφιού έκτισε γεωργικά κτίσματα και ότι μέρος των κτισμάτων αυτών όπως και η περίφραξη έχει ανεγερθεί μέσα στο χωράφι σας. Διαμαρτύρεστε στον γείτονα για την επέμβαση αλλά ο γείτονας ισχυρίζεται ότι δεν υπάρχει οτιδήποτε το μεμπτό και ότι όλα τα έχει κτίσει στο δικό του χωράφι. Θέλετε να προχωρήσετε αμέσως με αγωγή για επέμβαση ή με οποιανδήποτε άλλη νόμιμη ενέργεια. Έχετε εναλλακτικές θεραπείες; Ποιες;

**(9 μονάδες)**

Γ. Τι περιλαμβάνει ο όρος «ακίνητη ιδιοκτησία» όπως αυτός αναφέρεται στο άρθρο 2 του Κεφ. 224;

**(9 μονάδες)**

## **ΕΡΩΤΗΣΗ 2:**

Α. Ο Γ θέλει να μεταβιβάσει κτηματολογικά το σπίτι του στην κόρη του από τον πρώτο του γάμο με τους εξής όμως όρους:

(α) Ενόσω ο Γ ζει, τότε να μπορεί να κατοικεί στο σπίτι, είτε μόνος, είτε με την δεύτερη του σύζυγο, είτε με οικιακή βοηθό, είτε με όποιον άλλο θέλει.

(β) Αν ο Γ μεταβεί σε γηροκομείο, τότε να μπορεί να ενοικιάσει το σπίτι και να εισπράττει τα ενοίκια.

(γ) Αν ο Γ αποβιώσει τότε να δικαιούται να διαμένει στο σπίτι η δεύτερη του σύζυγος εφ' όρου ζωής. Αν αυτή χρειαστεί να πάει στο γηροκομείο, τότε αυτή να μπορεί να το ενοικιάσει και να εισπράττει τα ενοίκια.

(δ) Η κόρη του Γ να μην μπορεί να πωλήσει το σπίτι σε τρίτο πρόσωπο, ούτε να το μεταβιβάσει ενόσω ο Γ ή και η σύζυγος του ζουν.

(ε) Σε περίπτωση που ο Γ χρειαστεί χρήματα ενόσω ζει, τότε να υποχρεούται η κόρη του να υποθηκεύσει το σπίτι για να μπορέσει ο Γ να λάβει δάνειο.

Μπορεί ο Γ να προβεί στα πιο πάνω και πως;

**(9 μονάδες)**

Β. Ο Α είναι ο εγγεγραμμένος συνιδιοκτήτης  $\frac{1}{2}$  μεριδίου ενός χωραφιού στο Δάλι. Τυχαίως συνάντησε στο καφενείο τον Δ που είναι ο συνιδιοκτήτης του άλλου  $\frac{1}{2}$  μεριδίου στο ίδιο χωράφι. Ο Δ αναφέρει στον Α ότι επιθυμεί να πωλήσει το μερίδιο του έναντι του ποσού των €20.000 και ερωτά τον Α αν ενδιαφέρεται. Ο Α απαντά αρνητικά. Μετά από περίπου δύο μήνες ο Α διαβάζει στη εφημερίδα μια ανακοίνωση ότι ο Δ πώλησε το μερίδιο του στο πιο πάνω χωράφι προς τον Ε έναντι του ποσού των €22.000. Ο Α στην χρονική εκείνη στιγμή έχει τις €22.000 και άλλαξε γνώμη και θέλει να αγοράσει το μερίδιο του Δ. Μπορεί να πράξει ο,τιδήποτε ο Α για να αγοράσει το μερίδιο του Δ τώρα που έχει συμπληρωθεί η πώλησις στο Κτηματολόγιο προς τον Ε; Αν ναι, τι μπορεί να πράξει;

**(9 μονάδες)**

Γ. Στην περιοχή Αναδασμού της Αθηνών ο Κ είναι ιδιοκτήτης ενός χωραφιού πέντε σκαλών με διατροφή μέσα στο χωράφι από την οποία ποτίζεται όλο το χωράφι συνεχώς. Ο Κ θέλει να διαχωρίσει το χωράφι αυτό σε τρία ξεχωριστά χωράφια με ξεχωριστό τίτλο το κάθε ένα, ούτως ώστε να δώσει τον κάθε ξεχωριστό τίτλο στο κάθε ένα από τα τρία παιδιά του. Συμβουλευσατε τον Κ.

**(4 μονάδες)**

Δ. Ο Π είναι ιδιοκτήτης ενός τεμαχίου τριών σκαλών στην οικιστική ζώνη Αραδίππου. Θέλει να διαμοιράσει αυτό το τεμάχιο σε τέσσερα οικόπεδα και να δώσει από ένα οικόπεδο στα τέσσερα παιδιά του. Συμβουλευσατε τον Π.

**(3 μονάδες)**

**ΕΡΩΤΗΣΗ 3:**

Α. Ο Χ είναι ιδιοκτήτης περικλειστού χωραφιού στον Κόρνο. Δεν υπάρχει οποιαδήποτε δημόσια πρόσβαση προς το χωράφι του. Θέλει τώρα να εκμεταλλευτεί το χωράφι του με δενδροκαλλιέργεια αλλά δεν μπορεί να το πράξει αν δεν έχει δίοδο. Υπάρχουν δύο χωράφια μπροστά από το χωράφι του Χ με πρόσοψη στον δημόσιο δρόμο. Το ένα από αυτά τα χωράφια ανήκει στην Κυπριακή Δημοκρατία και είναι σπαρμένο με ελαιόδεντρα. Η κατευθείαν απόσταση από το χωράφι του Χ προς τον δημόσιο δρόμο μέσω του χωραφιού που ανήκει στην Κυπριακή Δημοκρατία είναι 40 μέτρα. Το άλλο χωράφι είναι ιδιωτικό. Πρόκειται για οργανωμένο αγρόκτημα με φυτείες λαχανικών, με συστήματα αρδεύσεως, με μικρές κλειστές αποθήκες και με πουλερικά, κουνέλια και περιστέρια. Η απευθείας απόσταση από το χωράφι του Χ προς τον δημόσιο δρόμο μέσω του ιδιωτικού χωραφιού είναι 20 μέτρα. Στην πίσω πλευρά του χωραφιού του Χ υπάρχει ένα μεγάλο χωράφι το οποίο όμως είναι σε τεράστια υψομετρική διαφορά από το χωράφι του Χ διότι ουσιαστικά πρόκειται για ένα λόφο ιδιωτικής ιδιοκτησίας με αραιά άγρια βλάστηση. Υπάρχει απευθείας απόσταση από το χωράφι του Χ προς ένα άλλο δημόσιο δρόμο μέσω του λόφου αυτού 60 μέτρα. Ο Χ ερωτά:

(α) Τι θα λάβει υπόψιν ο Διευθυντής του Κτηματολογίου όταν θα μελετήσει την αίτηση για παραχώρηση διόδου στο χωράφι του Χ;

(β) Πώς θα καθορίσει την αποζημίωση που θα πληρωθεί από τον Χ για την απόκτηση διόδου;

(γ) Σε ποιόν θα ανήκει κτηματολογικά η τυχόν δίοδος που θα παραχωρηθεί;

**(12 μονάδες)**

Β. Μετά από Ακρόαση Έφεσης εναντίον Απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου, ποιες αποφάσεις μπορεί να εκδώσει το Δικαστήριο;

**(7 μονάδες)**

Γ. Ποιες κατηγορίες γης υπάρχουν τώρα στην Κύπρο μετά από την 1/9/1946;

**(6 μονάδες)**

## **ΜΕΡΟΣ Β: Κληρονομική Διαδοχή**

Να απαντηθούν οποιεσδήποτε 2 από τις 3 ερωτήσεις του Τμήματος Β, δηλαδή 2 από τις ερωτήσεις 4,5,6.  
(Να δίδονται ΛΟΓΟΙ για τις απαντήσεις)

### **ΕΡΩΤΗΣΗ 4:**

Α. Η Ν εξαφανίστηκε στην πόλη της Αμμοχώστου την 15/8/1974. Με Διάταγμα του Δικαστηρίου η Ν έχει κηρυχθεί αγνοούμενη σύμφωνα με τον Νόμο. Η πελάτιδα σας Ψ παρουσιάζει τώρα σε εσάς μια πρωτότυπη διαθήκη της Ν. Η Ψ αναφέρει ότι μέχρι τώρα δεν παρουσίαζε την διαθήκη διότι η Ν δεν έχει μέχρι σήμερα κηρυχθεί νεκρή. Η διαθήκη που σας έχει παρουσιάσει περιέχει επιβεβαιωτικό τύπο. Τόσο οι μάρτυρες που αναγράφονται στην διαθήκη, όσο και ο δικηγόρος που συνέταξε την διαθήκη είναι νεκροί. Η Ψ θέλει να μάθει αν τώρα μπορεί να παρουσιάσει την διαθήκη στον Πρωτοκολλητή παρόλον ότι η Ν δεν έχει κηρυχθεί νεκρή αλλά αγνοούμενη. Αν ναι, κατά την γνώμη σας ο Πρωτοκολλητής θα δεχθεί την διαθήκη για επικύρωση χωρίς οποιονδήποτε ζώντα επιβεβαιωτή μάρτυρα; Συμβουλευσατε την Ψ.

**(8 μονάδες)**

Β. Την κληρονομιά του Ζ που απεβίωσε την 1/11/2016 από €900.000 θέλουν να κληρονομήσουν η σύζυγος του, η κόρη του, ο υιός του και ο πατέρας του. Κατά την διάρκεια της ζωής του ο Ζ χάρισε στην σύζυγο του διάφορα ακίνητα που άξιζαν κατά τον χρόνο της δωρεάς πέραν των €5.000.000 και που αξίζουν κατά τον χρόνο του θανάτου του Ζ τουλάχιστον €7.000.000. Στον πατέρα του ο Ζ πριν τρία χρόνια δώρισε μια κατοικία για να διαμένει ο πατέρας του αξίας κατά την ημέρα της δωρεάς €200.000 και κατά την ημέρα του θανάτου του Ζ €150.000. Κατά τον γάμο της κόρης του την 1/8/2016 ο Ζ την προίκισε με €1.000.000 σε μετρητά. Ο υιός του Ζ σας επισκέπτεται και θέλει να τον συμβουλευσατε ποιοι θα κληρονομήσουν το ποσό που άφησε ο Ζ και σε ποια ποσά ή ποσοστά ο κάθε ένας από τους κληρονόμους.

**(10 μονάδες)**

Γ. Ο Ξ με την νομότυπη του διαθήκη κληροδοτεί όλη την κινητή και όλη την ακίνητη του περιουσία στην σύζυγο του. Ο Ξ δεν έχει παιδιά ούτε ζώντα γονέα, αλλά έχει κατά τον θάνατο του δύο αδελφές και δύο ανίψια από τον προαποβιώσαντα αδελφό του. Ένας από τους ανιψιούς του Ξ σας ερωτά κατά πόσον η διαθήκη είναι έγκυρη. Αν η διαθήκη είναι έγκυρη, τότε σας ζητά να τον πληροφορήσετε κατά πόσον θα πρέπει το κληροδοτήμα προς την σύζυγο να μειωθεί ούτως ώστε να κληρονομήσουν από την περιουσία του Ξ τόσο οι αδελφές του, όσο και τα ανίψια του.

**(7 μονάδες)**

## **ΕΡΩΤΗΣΗ 5:**

Α. Ο Η σας επεσκέφθη προ μιας εβδομάδος και σας ανέφερε ότι θέλει να κάμει διαθήκη και ότι έχει γεννηθεί στο Leicester του Ηνωμένου Βασιλείου από κυπρίους γονείς. Έχει τώρα τόσο κυπριακή, όσο και βρετανική υπηκοότητα. Σας πληροφορεί ότι έχει μεγάλη κινητή περιουσία στην Κύπρο και στο εξωτερικό και ότι έχει σύζυγο και δύο παιδιά. Δεν θέλει να αφήσει με την διαθήκη του οποιοδήποτε μερίδιο στην σύζυγο του, ούτε και στα παιδιά του. Θέλει να κληροδοτήσει όλη του την περιουσία την οποία θα έχει κατά τον χρόνο του θανάτου του στον ελληνικό στρατό, προς τον σκοπό ενδυνάμωσης της άμυνας της Ελλάδος έναντι εχθρικών γειτόνων της. Εσείς αναφέρετε στον Ζ για διαθέσιμη μοίρα και νόμιμη μοίρα, και σας απαντά ότι αυτά δεν ισχύουν όσον αφορά τον Ζ διότι γεννήθηκε στο Ηνωμένο Βασίλειο και επομένως δεν υπάρχουν περιορισμοί σχετικά με την διάθεση της περιουσίας του και ότι μπορεί να αφήσει όλη του την περιουσία όπου θέλει. Συμβουλευσατε τον πελάτη σας.

**(9 μονάδες)**

Β. Με την διαθήκη του ο Φ κληροδοτεί στον Α το ποσό των €100.000 υπό τον όρο ότι εντός ενός έτους από του θανάτου του Φ, ο Α θα προχωρήσει και θα παρουσιάσει εμπειριστατωμένη μέτρηση αναφορικά με τον αριθμό των κυμάτων που δημιουργησε η θάλασσα στην παραλία των Φοινικούδων στην Λάρνακα σε οποιονδήποτε 15νθήμερο της επιλογής του Α μέσα στην περίοδο αυτή του ενός έτους. Ο Α που θέλει να λάβει το κληροδότημα των €100.000, ζητά την συμβουλή σας για τον τρόπο με τον οποίο θα τηρήσει τον τεθέντα όρο.

**(4 μονάδες)**

Γ. Ο Β απεβίωσε την 1/1/2017 στο Γενικό Νοσοκομείο Λευκωσίας. Σύμφωνα με τους συγγενείς του, ο Β είχε γεννηθεί κατά το έτος 1930 και έζησε όλη του την ζωή και εργάστηκε στην Κύπρο και συγκεκριμένα στην Δημόσια Υπηρεσία. Ο Β άφησε δύο παιδιά, από τα οποία το ένα κατοικεί μόνιμα στην Κύπρο, ενώ το άλλο κατοικεί μόνιμα στο Λονδίνο. Ο Β άφησε πολύ μεγάλη χρηματική περιουσία τόσο στην Κύπρο όσο και σε άλλες χώρες του εξωτερικού. Άφησε και ακίνητα στην Κύπρο. Άφησε επίσης και ένα μεγάλο σπίτι στο Βόρειο Λονδίνο. Τα δυο παιδιά του Β θέλουν να πληροφορηθούν βάση ποίου Νόμου θα διανεμηθεί η περιουσία του Β, ενόψει του ότι αυτός δεν άφησε διαθήκη.

**(9 μονάδες)**

Δ. Ο πελάτης σας ερωτά να μάθει πόσο μερίδιο της περιουσίας του μπορεί να διαθέσει με την διαθήκη του λαμβανομένου υπόψιν ότι κατά την ημέρα του θανάτου του ενδέχεται να έχει ως μόνους στενούς συγγενείς την σύζυγο του και τρία ανίψια (παιδιά προαποβιωσάντων αδελφών του).

**(3 μονάδες)**

## **ΕΡΩΤΗΣΗ 6:**

Α. Ο Π σας παρουσιάζει την διαθήκη του πατέρα του Ρ που απεβίωσε την 15/12/2016. Η διαθήκη έχει την υπογραφή του Ρ και υπογραφές τριών μαρτύρων. Δεν υπάρχει επιβεβαιωτικός τύπος. Από τους τρεις μάρτυρες που έχουν υπογράψει, ο ένας δεν είχε συμπληρώσει τα 18 του έτη κατά την ημέρα της υπογραφής, αλλά ήταν ήδη σχεδόν 19 ετών κατά την ημέρα του θανάτου του Ρ. Οι άλλοι δύο μάρτυρες είναι δύο υπάλληλοι του Ρ στους οποίους η διαθήκη κληροδοτεί στον καθένα από αυτούς ένα κληροδοτήμα €10.000. Ο Π ζητά να πληροφορηθεί αν με τα πιο πάνω γεγονότα η διαθήκη του Ρ είναι έγκυρη. Επίσης διευκρινίστε γραπτώς την γνώμη σας αν τα γεγονότα ήσαν διαφορετικά και ήσαν ως εξής:

(α) Δεν είχαν υπογράψει την διαθήκη τρεις μάρτυρες αλλά μόνο δύο μάρτυρες, δηλαδή ο ανήλικος μάρτυρας που έχουμε αναφέρει πιο πάνω και ένας μόνο από τους υπαλλήλους του Ρ.

(β) Η ημέρα του θανάτου του Ρ δεν ήταν η 15/12/2016 αλλά ήταν η 1/1/2015.

**(8 μονάδες)**

Β. Ο Χ απεβίωσε χωρίς διαθήκη. Άφησε με τον θάνατο του €50.000 τα οποία διεκδικούν η σύζυγός του, η μητέρα του, ο ετεροθαλής αδελφός του και η κόρη του αποβιώσαντος αμφιθαλούς αδελφού του. Ποιοι από αυτούς δικαιούνται σε μερίδιο και σε ποιο μερίδιο ο κάθε ένας;

**(5 μονάδες)**

Γ. Ο Σ σας παρουσιάζει μια διαθήκη του Χ που είχε εκτελεστεί και υπογραφεί νομότυπα την 1/1/2000. Δεν υπάρχει οποιαδήποτε ένδειξη ότι η διαθήκη αυτή έχει εν τω μεταξύ ανακληθεί. Ο Σ σας πληροφορεί ότι κατά τα τελευταία 2-3 χρόνια ο Χ είχε συμπτώματα γεροντικής άνοιας και δεν αντιλαμβανόταν ούτε τι έκανε, ούτε τι έλεγε. Ως εκ τούτου, ο Σ έχει διοριστεί από το Δικαστήριο ως κηδεμόνας της περιουσίας του Χ την οποία ο Χ δεν μπορούσε να διαχειριστεί. Ο Σ θέλει να γνωρίζει αν αναφορικά με τον θάνατο του Χ που συνέβη την 1/11/2016 θα καταχωρηθεί η διαθήκη του 2000 με αίτημα για επικύρωση, ή κατά πόσον θα πρέπει να δοθεί μαρτυρία ως προς την κατάσταση του Χ κατά την ημέρα του θανάτου του και την αδυναμία του Χ να συντάξει διαθήκη τα τελευταία τρία χρόνια προ του θανάτου του. Συμβουλευσατε τον Σ.

**(9 μονάδες)**

Δ. Ο πελάτης σας ζητά να μάθει πόσο μερίδιο της περιουσίας του μπορεί να διαθέσει με την διαθήκη του λαμβανομένου υπόψιν ότι ενδέχεται να έχει κατά την ημέρα του θανάτου του ως μόνους στενούς συγγενείς την σύζυγο του, την κόρη του και τον πατέρα του;

**(3 μονάδες)**