

# ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

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

Οκτώβριος 2018

ΟΝΟΜΑ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟΥ ΜΑΘΗΜΑΤΟΣ

Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΝΟΜΟΣ/  
Ο ΠΕΡΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΔΟΧΗΣ ΝΟΜΟΣ

Να απαντηθούν οποιοσδήποτε **2** από τις ερωτήσεις του **Μέρους Α** δηλαδή από τις ερωτήσεις **1, 2, 3 ΚΑΙ** επίσης να απαντηθούν οποιοσδήποτε **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. Ο Κοινοτάρχης Λέμπας παραχωρεί γραπτή βεβαίωση ότι ένα χωράφι στην περιοχή Μακρύ Λουρίν εκτάσεως 15 σκαλών τυγχάνει συνεχούς αδιάλειπτης και ανενόχλητης κατοχής από τον Ανδρέα από το 1975 μέχρι σήμερα που το καλλιεργεί και το εκμεταλλεύεται συνεχώς. Το συγκεκριμένο χωράφι είναι εγγεγραμμένο στο Κτηματολόγιο στο όνομα ενός Κώστα Θωμά που απεβίωσε από το 1970. Τα δύο παιδιά του Κώστα Θωμά που ζουν στην Αυστραλία δεν ενδιαφέρθηκαν ποτέ μέχρι σήμερα να μεταβιβάσουν το κτήμα του πατέρα τους στο όνομα τους. Ο Ανδρέας ζητά την συμβουλή σας κατά πόσον μπορεί να ζητήσει να εγγραφεί το χωράφι αυτό στο όνομα του λόγω εχθρικής κατοχής.

**(7 μονάδες)**

Β. Τι περιλαμβάνει ο όρος «Ακίνητη Ιδιοκτησία» όπως αυτός αναφέρεται στο Άρθρο 2 του Κεφαλαίου 224;

**(9 μονάδες)**

Γ. Μετά από Ακρόαση Έφεσης εναντίον Απόφασης του Διευθυντού του Κτηματολογίου ποια ή ποιες Αποφάσεις μπορεί να εκδώσει το Δικαστήριο;

**(9 μονάδες)**

## **ΕΡΩΤΗΣΗ 2:**

Α. Ο Γιώργος είναι ιδιοκτήτης ενός χωραφιού 25 σκαλών στην περιοχή Αναδασμού στην Αθηνών. Το χωράφι αρδεύεται μόνο από το νερό της βροχής. Ο Γιώργος θέλει να διαιρέσει το χωράφι σε τρία ίσα τεμάχια για να μεταβιβάσει το κάθε ένα τεμάχιο στο κάθε ένα από τα τρία παιδιά του. Συμβουλευσατε τον Γιώργο.

**(6 μονάδες)**

Β. Η Μαρία και η Ελένη είναι συνιδιοκτήτριες σε 12 χωράφια στον Κόρνο. Όλα τα χωράφια είναι διαφορετικής αξίας το κάθε ένα αλλά όλα είναι μικρά τεμάχια που δεν ξεπερνούν τις 3 σκάλες το κάθε ένα. Πρόκειται περί χωραφιών που αρδεύονται μόνο με το νερό της βροχής. Η Μαρία είναι ιδιοκτήτρια των  $\frac{2}{3}$  μεριδίων στο κάθε ένα από τα 12 χωράφια ενώ η Ελένη είναι η συνιδιοκτήτρια στο υπόλοιπο  $\frac{1}{3}$  στο κάθε ένα από τα 12 χωράφια. Η Ελένη θέλει να προχωρήσει σε διαχωρισμό και των 12 χωραφιών ούτως ώστε να προκύψουν 24 χωράφια από τα οποία το κάθε ένα θα είναι εκτάσεως  $\frac{2}{3}$  και το άλλο εκτάσεως  $\frac{1}{3}$  του προϋπάρχοντος χωραφιού. Συμβουλευσατε την Ελένη αν μπορεί να το πράξει και με ποιο τρόπο. Αν δεν μπορεί να το πράξει τότε συμβουλευσατε την Ελένη με ποιο τρόπο θα καταστεί εξ ολοκλήρου (και όχι σε μερίδιο) ιδιοκτήτρια έστω και σε μικρότερο αριθμό χωραφιών από τα 12 χωράφια. Διευκρινίσατε κατά πόσον η απάντησή σας θα ισχύει αν η Μαρία συμφωνεί στην λύση που θα προτείνει η Ελένη και ποια θα είναι η απάντησή σας αν η Μαρία διαφωνεί στην λύση που θα προτείνει η Ελένη.

**(19 μονάδες)**

## **ΕΡΩΤΗΣΗ 3:**

Α. Ο πελάτης σας Ευτύχιος τόσο πολύ χάρηκε με τον γάμο της κόρης του ούτως ώστε της μεταβίβασε την έπαυλη στην οποία ο Ευτύχιος κατοικούσε μέχρι σήμερα με την γυναίκα του και ο ίδιος περιορίστηκε να κατοικεί μέσα στο ίδιο οικόπεδο σε δωμάτια προορισμένα για υπηρετικό προσωπικό κοινώς «πισινά». Μεταξύ του Ευτύχιου και της κόρης του υπήρξε η συμφωνία και συνεννόηση, που δεν δηλώθηκε όμως στο Κτηματολόγιο ούτε και διατυπώθηκε γραπτά σε οποιαδήποτε μορφή, ότι ο Ευτύχιος με την γυναίκα του θα έμεναν στα πίσω αυτά κτίρια και θα κατοικούσαν εκεί εφ' όρου ζωής. Μετά από 5 χρόνια η κόρη του Ευτύχιου αποβιώνει από ανίατη ασθένεια. Τα δύο ανήλικα παιδιά της και ο σύζυγος της είναι οι κληρονόμοι της κόρης του Ευτύχιου. Όταν διαπιστώνουν ότι το ακίνητο είναι υποθηκευμένο βαρύνεται προχωρούν στην πώληση του και το αγοράζει μια Εταιρία Ουκρανικών συμφερόντων. Ο νέος ιδιοκτήτης ανακοινώνει στον Ευτύχιο ότι θα πρέπει να φύγει από τα πισινά στα οποία τώρα κατοικεί και να εγκαταλείψει τον χώρο. Ο Ευτύχιος ζητά την συμβουλή σας.

**(12 μονάδες)**

Β. Ο Γιάννης πρόσφυγας από το Διόριος έχει εγκατασταθεί από το έτος 1975 σε ένα μέρος της παραλίας του Ζυγίου. Έχει τοποθετήσει εκεί ένα τροχόσπιτο στο οποίο κατοικεί μόνιμα σχεδόν πάνω στο κύμα. Εργάζεται στο Ζύγι ως σερβιτόρος και χρησιμοποιεί το τροχόσπιτο αυτό ως μόνιμη κατοικία του. Τελευταία ο Γιάννης επισκέφθηκε το Κτηματολόγιο και διαπίστωσε ότι ο χώρος της παραλίας όπου έχει εγκαταστήσει το τροχόσπιτο του δεν είναι εγγεγραμμένος σε οποιονδήποτε. Ούτε εγγεγραμμένος επ' ονόματι ιδιώτη ούτε εγγεγραμμένος επ' ονόματι της Κυπριακής Δημοκρατίας. Ο Γιάννης θέλει να προχωρήσει και να αποκτήσει την ιδιοκτησία της γης όπου έχει το τροχόσπιτο του δυνάμει εχθρικής κατοχής. Συμβουλευσατε τον Γιάννη.

**(7 μονάδες)**

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

**(6 μονάδες)**

### **ΜΕΡΟΣ Β: Κληρονομική Διαδοχή**

Να απαντηθούν **2** από τις **3** ερωτήσεις του **Μέρους Β**  
(Να δίδονται **ΛΟΓΟΙ** για τις απαντήσεις)

#### **ΕΡΩΤΗΣΗ 4:**

Α. Ο Αγάπιος απεβίωσε την 1/9/2013. Με την νομότυπη διαθήκη του που συνέταξε την 10 Μαΐου 2013 άφησε την περιουσία του από €500.000 στους εξής:

- (α) Στην Ιερά Μητρόπολη Λεμεσού €200.000.
- (β) Στην οικιακή του βοηθό €50.000.
- (γ) Στον εγγονό του από την κόρη του €200.000.
- (δ) Στον πρώτο εξάδελφο του €50.000.

Στην διαθήκη του ο Αγάπιος αναφέρει ότι δεν αφήνει οποιοδήποτε ποσό στην κόρη του διότι εν ζωή της έχει δωρίσει πέραν του €1.000.000. Λόγω του ότι η κόρη του σπατάλησε τα €1.000.000 αποφάσισε να δώσει €200.000 στον εγγονό του από την κόρη του και όχι στην κόρη του. Η κόρη του Αγάπιου σας επισκέπτεται και ζητά την συμβουλή σας αν η διαθήκη είναι έγκυρη αφού δεν άφησε ο Αγάπιος οποιοδήποτε ποσό στην κόρη του. Η κόρη του επίσης ζητά την συμβουλή σας κατά πόσον δικαιούται σε οποιοδήποτε ποσό από την περιουσία του αποβιώσαντος και ποιο ποσό και με ποιο τρόπο στην περίπτωση που η διαθήκη είναι άκυρη όπως και στην περίπτωση που η διαθήκη είναι έγκυρη.

**(10 μονάδες)**

Β. Ο Ρόης απεβίωσε χωρίς διαθήκη αφήνοντας ως πρόσωπα που διεκδικούν την περιουσία του τους εξής: την σύζυγο του, τον υιό του, δύο εγγόνια από την προαποβιώσασα κόρη του, τον σύζυγο της προαποβιώσασας κόρης του, ένα αμφιθαλή αδελφό, ένα ετεροθαλή αδελφό, τον πατέρα του, τον υιό της συζύγου του από τον πρώτο της γάμο που κατοικούσε με τον Ρόη και την σύζυγο του. Ποιοι θα τον κληρονομήσουν και σε ποιο μερίδιο δικαιούται ο κάθε ένας;

**(10 μονάδες)**

Γ. Ο Χ με την νομότυπη διαθήκη του που συνέταξε την 1/9/2013 αφήνει όλη του την περιουσία κινητή και ακίνητη στην Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου. Δέκα ημέρες μετά την σύνταξη της διαθήκης ο Χ αποβιώνει άγαμος, άτεκνος, με πλησιέστερους συγγενείς δύο πρώτους εξαδέλφους (παιδιά αδελφού της μητέρας του). Οι συγγενείς του Χ ζητούν να πληροφορηθούν αν έχουν οποιαδήποτε δικαιώματα στην περιουσία του αποβιώσαντος και ποια ενόψει της διαθήκης.

**(5 μονάδες)**

#### **ΕΡΩΤΗΣΗ 5:**

Α. Ο Κυπριανός από την κατεχόμενη Μύρτου μετανάστευσε στην Μελβούρνη της Αυστραλίας το 1974 αμέσως μετά από την βάρβαρη τουρκική εισβολή. Έκτοτε κατοικούσε μόνιμα στην Μελβούρνη επισκεπτόμενος την Κύπρο για μικρά χρονικά διαστήματα κάθε 7-8 χρόνια. Το 2012 συνταξιοδοτήθηκε στην Αυστραλία. Αγόρασε τότε ένα σπίτι στο Λιοπέτρι και πληροφόρησε τους συγγενείς και φίλους του ότι κατά το 2013 θα άφηνε την Αυστραλία και θα επέστρεφε για μόνιμη διαμονή στο Λιοπέτρι στο σπίτι αυτό, νοουμένου ότι η Αυστραλέζα σύζυγος του θα συμφωνούσε. Ο Κυπριανός μετέφερε από την Αυστραλία την 1/3/2013 ένα ποσό €1.300.000 στην Λαϊκή Τράπεζα στην Λάρνακα με την προοπτική της εγκατάστασης του στην Κύπρο. Την 1 Μαΐου 2013 πριν ο Κυπριανός πραγματοποιήσει την επιθυμία του πληροφορήθηκε για τις εξελίξεις στην Λαϊκή Τράπεζα και για το γεγονός ότι από το €1.300.000 του έμειναν μόνο €100.000 (και αυτά με περιορισμούς) ενώ τα άλλα «εξαφανίστηκαν». Ο Κυπριανός που είχε χύσει τον ιδρώτα του για να αποκτήσει τα χρήματα αυτά δεν άντεξε την συγκίνηση και υπέστη καρδιακή προσβολή και απεβίωσε στην Αυστραλία. Άφησε πίσω του το σπίτι του στο Λιοπέτρι, μεγάλη ακίνητη περιουσία στην κατεχόμενη Μύρτου και σε άλλες περιοχές της Κερύνειας, χρηματικά ποσά στην Αυστραλία και €100.000 θλιβερό απομεινάρι των καταθέσεων του στην Λαϊκή Τράπεζα. Στην διαθήκη του που είχε συνταχθεί στην Μελβούρνη σύμφωνα με τον τοπικό Νόμο άφησε όλη την περιουσία του κινητή και ακίνητη οπουδήποτε ευρισκόμενη από ½ μερίδιο στην κόρη του και στη σύζυγο του. Δεν άφησε οποιοδήποτε ποσό στον υιό του τον οποίο θεωρούσε ως σπάταλο. Ο υιός του σας επισκέπτεται και θέλει να πληροφορηθεί αν δικαιούται σε οποιοδήποτε μερίδιο από την περιουσία του Κυπριανού, και ποιο.

**(18 μονάδες)**

Β. Ο Φιφής με την διαθήκη του αφήνει όλη του την περιουσία κινητή και ακίνητη στην Μολδαβή οικιακή βοηθό του. Ο Φιφής κατά τον χρόνο του θανάτου του είχε πλησιέστερους συγγενείς την μητέρα του και δύο αδελφούς. Οι συγγενείς του Φιφή θέλουν να μάθουν αν ενόψει της διαθήκης δικαιούνται σε οποιοδήποτε μερίδιο από την περιουσία του Φιφή και σε ποιο.

**(7 μονάδες)**

#### **ΕΡΩΤΗΣΗ 6:**

Α. Ο Δ προχώρησε σε σύνταξη νομότυπης διαθήκης την 1/5/2010 στην οποία αναφέρει ότι λόγω του επικειμένου γάμου του αφήνει όλο το μερίδιο του στην οικογενειακή ακίνητη περιουσία στην Τσάδα στα δύο παιδιά της αδελφής του. Μετά από την σύνταξη της διαθήκης και την τέλεση του γάμου του ο Δ αποβιώνει. Η χήρα –σύζυγος του Δ όπως και η αδελφή του σας ερωτούν κατά πόσον η διαθήκη είναι έγκυρη και αν θα εφαρμοστεί. Αν η διαθήκη είναι άκυρη ή μη εφαρμόσιμη, τότε ποιος θα κληρονομήσει την ακίνητη περιουσία του Δ στην Τσάδα;

**(8 μονάδες)**

Β. Την 1/10/2009 ο Ε απεβίωσε χωρίς διαθήκη αφήνοντας ως μόνους κληρονόμους του την σύζυγο του από δεύτερο γάμο και τον υιό του από πρώτο γάμο. Ο Ε άφησε περιουσία αξίας €500.000. Η σύζυγος του Ε θέλει την συμβουλή σας για να την πληροφορήσετε τι ποσό δικαιούται από την κληρονομιά του Ε ενόψει του ότι ο Ε ένα μήνα πριν τον θάνατο του είχε δώσει στον υιό του Ε ακίνητη και κινητή περιουσία αξίας πέραν των €10.000.000.

**(8 μονάδες)**

Γ. Ο Λ αποβιώνει αφήνοντας περιουσία €100.000. Άφησε με τον θάνατο του μητέρα, πατέρα, υιό και εν διαστάσει σύζυγο. Ουσιαστικά με την σύζυγο του ευρίσκεται σε διάσταση ενώ η σύζυγος του έχει προχωρήσει εναντίον του στο Οικογενειακό Δικαστήριο Λευκωσίας για έκδοση διαζυγίου που αναμένεται σύντομα η έκδοσή του. Ο υιός του Λ σας επισκέπτεται και διερωτάται αν η σύζυγος του Λ που είναι σύζυγος του από τρίτο γάμο δικαιούται σε οποιοδήποτε ποσό από την περιουσία του Λ και σε ποιο;

**(8 μονάδες)**