

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

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

Φεβρουαρίου 2016

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**

ΜΕΡΟΣ Α: Ακίνητη ιδιοκτησία

ΕΡΩΤΗΣΗ 1:

A. Ο Ε θέλει να μεταβιβάσει το σπίτι του στην κόρη του με τους εξής όρους:

- (α) Ενόσω ο Ε ζει, να μπορεί να κατοικεί ο ίδιος στο σπίτι.
- (β) Αν ο Ε μεταβεί στο γηροκομείο, τότε να μπορεί να ενοικιάζει το σπίτι και να εισπράττει τα ενοίκια.
- (γ) Αν ο Ε αποβιώσει, τότε να δικαιούται να κατοικεί στο σπίτι η δεύτερη σύζυγός του. Αν αυτή χρειαστεί να πάει στο γηροκομείο, τότε να μπορεί να το ενοικιάζει και να εισπράττει τα ενοίκια.
- (δ) Η κόρη του να μην μπορεί να πωλήσει το σπίτι σε τρίτο πρόσωπο ούτε να το μεταβιβάσει ενόσω είτε ο Ε είτε η σύζυγός του Ε ζουν.

Μπορεί ο Ε να προβεί στα πιο πάνω; Αν ναι, τότε με ποιο τρόπο;

(8 μονάδες)

B. Με αίτηση στο Κτηματολόγιο ο Β, ιδιοκτήτης περικλειστού ακινήτου, ζητά δίοδο προς τον δημόσιο δρόμο πλάτους 5 μέτρων και μήκους 15 μέτρων μέσω του χωραφιού του Λ. Το χωράφι του Λ είναι ένα οργανωμένο αγρόκτημα σπαρμένο με λαχανικά, γεμάτο από δέντρα και με σύστημα αρδεύσεως. Ο Β θέλει να ανεγείρει στο χωράφι του μια κατοικία. Η άλλη επιλογή του Β είναι να

ζητήσει δίοδο μέσω ενός άλλου τεμαχίου που ανήκει στον Η που συνορεύει με άλλο δημόσιο δρόμο. Σε μια τέτοια περίπτωση όμως μέσω του χωραφιού του Η η απόσταση του συνόρου του χωραφιού του Β προς τον δημόσιο δρόμο θα είναι περίπου 80 μέτρα σε διακεκομμένη και όχι σε ευθεία γραμμή. Το χωράφι του Η καλλιεργείται εποχιακά με σιτηρά και δεν είναι περιφραγμένο. Ποια είναι κατά την γνώμη σας τα κριτήρια τα οποία θα ακολουθήσει ο Διευθυντής του Κτηματολογίου για να αποφασίσει αν θα δώσει ή δεν θα δώσει δίοδο για το χωράφι του Β και μέσω ποίου τεμαχίου;

(12 μονάδες)

Γ. Ο Ρ είναι ιδιοκτήτης ενός δασικού τεμαχίου 17 σκαλών σε μία ξηρική περιοχή του δάσους Μαχαιρά που ποτίζεται μόνο με το νερό της βροχής. Θέλει να διαχωρίσει το τεμάχιο αυτό σε τέσσερα ξεχωριστά τεμάχια για να δώσει από ένα τεμάχιο σε κάθε ένα από τα τέσσερα παιδιά του. Συμβουλευσατε τον Ρ.

(5 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 2:

Α. Ο Μ, τουρκοκύπριος κάτοικος Τόχνης καλλιεργούσε συνεχώς και αδιάλειπτα ένα κτήμα 40 σκαλών. Το κτήμα το είχε κληρονομήσει από τον πατέρα του που απεβίωσε το 1941. Ο Μ δεν προχώρησε σε εγγραφή του κτήματος επ' ονόματι του στο Κτηματολόγιο. Όλοι γνώριζαν πως ήταν κληρονομικό και πως ανήκε στον Μ και αυτό μπορούσε να βεβαιώσει ο Κοινοτάρχης Τόχνης. Κατά το έτος 1975 ο Μ μαζί με άλλους τουρκοκυπρίους εγκατέλειψε την Τόχνη και μετέβη στην κατεχόμενη από τους Τούρκους εισβολείς περιοχή της Κύπρου. Από το έτος 1977 ο ελληνοκύπριος Χ, πρόσφυγας από την Βατυλή, καλλιεργεί συνεχώς και αδιάλειπτος το κτήμα του Μ. Την περασμένη εβδομάδα ο Χ επεσκέφθη το γραφείο σας και ζητά να πληροφορηθεί κατά πόσον μπορεί να εγγραφεί ως ιδιοκτήτης της ακίνητης ιδιοκτησίας του Μ λόγω εκθρικής κατοχής. Συμβουλευσατε τον Χ.

(8 μονάδες)

Β. Σε ένα χωράφι σας στον Αναλυόντα έχετε τώρα παρατηρήσει ότι ο ιδιοκτήτης του γειτονικού τεμαχίου έκτισε μέρος γεωργικών υποστέγων μέσα στο χωράφι σας και ότι η περιφραξη του γειτονικού τεμαχίου έχει ανεγερθεί μέσα στο χωράφι σας. Διαμαρτύρεστε στον γείτονα ο οποίος ισχυρίζεται ότι δεν υπάρχει οποιαδήποτε επέμβαση εκ μέρους του και πως ότι έκτισε είναι στο δικό του χωράφι. Θέλετε να προχωρήσετε αμέσως με αγωγή για επέμβαση ή και με οποιαδήποτε άλλη δικαστική ενέργεια. Έχετε εναλλακτικές θεραπείες και ποιες; Αιτιολογείστε την απάντησή σας.

(9 μονάδες)

Γ. Ο Κ συνιδιοκτήτης κατά το $\frac{1}{2}$ ενός κτήματος στο Γέρι προσφέρει το μερίδιο του για πώληση στον Λ, συνιδιοκτήτη του, κατά το άλλο $\frac{1}{2}$ μερίδιο. Ο Λ δεν ενδιαφέρεται για αγορά και ο Κ ως εκ τούτου προχωρεί και πωλεί το $\frac{1}{2}$ εξ αδιαίρετου μερίδιο του στον Π. Ο Π πληρώνει το τίμημα πώλησεως, πληρώνει τα μεταβιβαστικά τέλη και ανακοινώνει γραπτώς την πώληση σε εφημερίδα. Ο Λ διαβάζει τώρα την εφημερίδα και αλλάζει γνώμη και θέλει να αγοράσει τώρα το $\frac{1}{2}$ μερίδιο. Συμβουλευάσατε τον Λ.

(8 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 3:

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

(6 μονάδες)

Β. Ο Π είναι ιδιοκτήτης ενός τεμαχίου 3 σκαλών στην οικιστική ζώνη Γεροσκήπου. Επιθυμεί όπως διαχωρίσει αυτό το τεμάχιο σε 4 οικόπεδα και να δώσει από ένα οικόπεδο στα τέσσερα παιδιά του. Συμβουλευάσατε τον Π αν μπορεί να πραγματοποιήσει την επιθυμία του και πως.

(4 μονάδες)

Γ. Είθε ο ιδιοκτήτης ενός από δέκα διαμερίσματα μιας πολυκατοικίας. Παρουσιάζονται καθημερινά σοβαρά προβλήματα σχετικά με την θέρμανση των κοινοχρήστων χώρων και αναφορικά με την συντήρηση του ανελκυστήρα. Πληροφορείστε ότι η πολυκατοικία δεν έχει κανονισμούς για τους κοινόχρηστους χώρους και επομένως δεν υπάρχει οποιοσδήποτε υπεύθυνος για να αναλάβει την ρύθμιση των εκκρεμών θεμάτων. Με ποιο τρόπο μπορείτε να προχωρήσετε σε επίλυση των θεμάτων αυτών;

(6 μονάδες)

Δ. Ο Ζ απεβίωσε το 1962 και ήταν ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης ενός μεγάλου κτήματος στην Λακατάμια. Όλα τα παιδιά του Ζ απουσίαζαν και εξακολουθούν να απουσιάζουν στο εξωτερικό. Ο Η από το έτος 1964 καλλιεργεί αδιάλειπτα και συνεχώς το κτήμα του Ζ μέχρι σήμερα. Κατά το έτος 1978 ένα από τα παιδιά του Ζ επισκέφθηκε την Κύπρο και συμφώνησε με τον Η όπως ο Η πληρώνει ένα ενοίκιο £100- τον χρόνο. Ο Η πλήρωσε το ενοίκιο για δύο χρόνια και ύστερα δεν ξαναπλήρωσε αλλά συνέχισε να καλλιεργεί και να εκμεταλλεύεται αδιαλείπτως το κτήμα. Τώρα ο Η επίσης σας επισκέπτεται και ζητά να πληροφορηθεί κατά πόσον μπορεί να προχωρήσει σε αξίωση για εγγραφή επ' ονόματι του του κτήματος λόγω εκθρικής κατοχής αφού το καλλιεργεί και το εκμεταλλεύεται συνεχώς από το έτος 1964. Συμβουλευάσατε τον Η.

(9 μονάδες)

ΜΕΡΟΣ Β: Κληρονομική Διαδοχή

Να απαντηθούν οποιοσδήποτε **2** από τις ερωτήσεις 4, 5, 6.
(Να δίδονται λόγοι για τις απαντήσεις)

ΕΡΩΤΗΣΗ 4:

Α. Ο Β απεβίωσε και άφησε κληρονομιά €900.000 την οποία θέλουν να κληρονομήσουν η σύζυγος του, η κόρη του και ο υιός του. Ο Β κατά την διάρκεια της ζωής του χάρισε στην σύζυγο του μια πολυκατοικία που άξιζε κατά τον χρόνο της δωρεάς €2.000.000 και που άξιζε κατά τον χρόνο του θανάτου του Β €3.000.000. Ο Β επίσης κατά τον γάμο της κόρης του την προίκισε με €1.000.000 σε μετρητά. Ο Β έδωσε επίσης στον υιό του που είναι ελεγκτής €300.000 για να αποκτήσει ο υιός του μερίδιο σε ελεγκτική εταιρεία. Η χήρα του Β σας επισκέπτεται και θέλει να πληροφορηθεί ποιοι θα κληρονομήσουν το ποσό που άφησε ο Β και σε ποια ποσά ή ποια ποσοστά ο κάθε ένας.

(12 μονάδες)

Β. Με την νομότυπη διαθήκη του ο αποβιώσας που εκτός από σύζυγο αφήνει μία αδελφή και δύο ανεπιούς από προαποβιώσαντα αδελφό του, κληροδοτεί όλη την κινητή και ακίνητη του περιουσία στην σύζυγο του. Η αδελφή του αποβιώσαντος ζητά την συμβουλή σας αν η κληροδοσία αυτή είναι έγκυρη ή αν θα πρέπει να μειωθεί ούτως ώστε να κληρονομήσουν από την περιουσία του αποβιώσαντα τόσο η αδελφή όσο και τα ανίψια του.

(6 μονάδες)

Γ. Ο ΚΚ απεβίωσε χωρίς διαθήκη. Άφησε με τον θάνατο του περιουσία €900.000 την οποία διεκδικούν: η δεύτερη σύζυγος του, ο πατέρας του, ο ετεροθαλής αδελφός του, οι δύο κόρες του αποβιώσαντος αμφιθαλούς αδελφού του, ο θείος του (αδελφός της προαποβιώσασας μητέρας του) και η κόρη της συζύγου του από τον πρώτο της γάμο που κατοικούσε μαζί με τον ΚΚ και την δεύτερη σύζυγο του μέχρι τον θάνατο του ΚΚ. Ποιοι από αυτούς δικαιούνται σε μερίδιο και σε ποιο μερίδιο στην κληρονομία;

(7 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 5:

Α. Ποια η σημασία της πρόθεσης του αποβιώσαντα σε σχέση με την απόδειξη του domicile του αποβιώσαντος για θανάτους πριν από την 17/8/2015 και ποια η σημασία της πρόθεσης του αποβιώσαντα σε σχέση με το κριτήριο της συνήθους διαμονής του αποβιώσαντα σε σχέση με θανάτους που έλαβαν χώραν μετά από την 17/8/2015;

(10 μονάδες)

Β. Η μητέρα του πελάτου σας αγνοούμενη από την τουρκική εισβολή έχει τελευταίως κηρυχθεί αγνοούμενη με Διάταγμα του Δικαστηρίου. Ο Β σας παρουσιάζει την πρωτότυπη διαθήκη της μητέρας του που εφυλάσσετο μέχρι τελευταίως στο Δικηγορικό Γραφείο ενός αποβιώσαντος δικηγόρου. Η διαθήκη αυτή περιέχει επιβεβαιωτικό τύπο αλλά τόσο οι μάρτυρες που αναγράφονται στην διαθήκη, όσο και ο εκτελεστής που κατονομάζεται στην διαθήκη όπως και ο δικηγόρος που είχε συντάξει την διαθήκη είναι νεκροί. Ο πελάτης σας ζητά να μάθει αν ο Πρωτοκολλητής του Δικαστηρίου θα δεχθεί την διαθήκη για επικύρωση αφού δεν υπάρχει οποιοσδήποτε ζων επιβεβαιωτής μάρτυρας.

(9 μονάδες)

Γ. Ο Π σας παρουσιάζει την διαθήκη του πατέρα του που απεβίωσε το 2012. Η διαθήκη του συντάχθηκε νομότυπα κατά το έτος 2008. Με την διαθήκη αυτή ο αποβιώσας αφήνει ένα ποσό €20.000 στο Μοναστήρι του Αγίου Κενδέα και κληροδοτεί το υπόλοιπο της περιουσίας του στον πελάτη σας και υιό του. Ο πελάτης σας αναφέρει ότι κατά τον χρόνο συντάξεως της διαθήκης ο αποβιώσας δεν έχει ακόμα λάβει διαζύγιο από την μητέρα του πελάτου σας. Το διαζύγιο αυτό λήφθηκε μετά από την σύνταξη της διαθήκης. Η μητέρα του πελάτου σας διεκδικεί μερίδιο στην κληρονομία του πρώην συζύγου της. Δικαιούται σε μερίδιο και σε ποιο;

(6 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 6:

Α. Ο πελάτης σας παρουσιάζει την διαθήκη του πατέρα του που έχει συνταχθεί το 2014. Στην διαθήκη αυτή φαίνονται δύο μάρτυρες της υπογραφής του Διαθέτη αλλά, όπως ο πελάτης σας έχει πληροφορηθεί, ο ένας από τους δύο μάρτυρες δεν ήταν ενήλικας κατά τον χρόνο που υπέγραψε ως μάρτυρας. Ο πελάτης σας ενδιαφέρεται να επικυρωθεί η διαθήκη ως ορθή και νομότυπη διότι με την διαθήκη ο αποβιώσας κληροδοτεί όλη του την περιουσία στον πελάτη σας. Όμως ανησυχεί για την ύπαρξη του ανηλικού μάρτυρα. Συμβουλευσατε τον πελάτη σας τι θα πρέπει να πράξει για να μην ληφθεί υπόψιν η ανηλικότητα του ενός από τους δύο μάρτυρες στην διαθήκη.

Όταν απαντήσετε παρακαλώ απαντήστε περαιτέρω αν θα είχε διαφορά και ποια αν η διαθήκη είχε συνταχθεί τον Δεκέμβριο 2015 και ο αποβιώσας είχε αποβιώσει τον Ιανουάριο 2016.

(10 μονάδες)

Β. Ο Γ και η Κ μετά από την τέλεση του γάμου τους αποφασίζουν να μεταβούν στο Νεπάλ για γαμήλιο ταξίδι. Δυστυχώς, δύο μέρες μετά την άφιξη τους στο Νεπάλ σημειώνεται καταστροφικός σεισμός και το ξενοδοχείο στο οποίο έχουν καταλύσει καταστρέφεται εξ ολοκλήρου. Μετά από μία εβδομάδα προσπαθειών για ανεύρεση πτώματων τελικά ανευρίσκονται τα πτώματα του ζεύγους. Ο ιατροδικαστής τον οποίο έχει διορίσει η Κυβέρνηση του Νεπάλ αποφαινεται ότι και οι δύο απεβίωσαν ταυτόχρονα. Ο Γ έχει δύο παιδιά από τον πρώτο του γάμο και η Κ έχει ως κληρονόμους τους γονείς της και τα δύο

αδέλφια της. Τα παιδιά του Γ θέλουν την συμβουλή σας αναφορικά με το ερώτημα ποιος θα κληρονομήσει την περιουσία του Γ και ποιος θα κληρονομήσει την περιουσία της Κ. Υπάρχει σοβαρό ενδιαφέρον διότι η περιουσία του Γ ανέρχεται σε πέραν των €10.000.000, ενώ η περιουσία της Κ ανέρχεται μόλις σε €100.000. Συμβουλευσατε τους πελάτες σας.

(6 μονάδες)

Γ. Με την διαθήκη του ο Η άγαμος και άτεκνος αφήνει όλη την περιουσία του στους δύο αδελφούς του. Δύο έτη μετά από την σύνταξη της διαθήκης ο Η νυμφεύεται και αποκτά κόρη. Τώρα ο Η έχει αποβιώσει. Η σύζυγος του σας ρωτά ποιοι δικαιούνται να κληρονομήσουν την περιουσία του Η.

(5 μονάδες)

Δ. Ο Δ σας ερωτά για να τον συμβουλευσετε ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορεί να διαθέσει με διαθήκη του αν κατά τον θάνατο του αφήσει τον πατέρα του, τον αδελφό του, τα τρία παιδιά της αποβιώσασας αδελφής του, ένα πρώτο εξάδελφο και την σύζυγο του από τρίτο γάμο.

(4 μονάδες)