

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

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

Φεβρουαρίου 2013

ΟΝΟΜΑ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟΥ ΜΑΘΗΜΑΤΟΣ

Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΝΟΜΟΣ/
Ο ΠΕΡΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΔΟΧΗΣ ΝΟΜΟΣ

ΜΕΡΟΣ Α: Ακίνητη ιδιοκτησία

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)

ΕΡΩΤΗΣΗ 1:

Ο Α είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης $\frac{1}{2}$ μεριδίου εξ αδιαιρέτου σε κάθε ένα από τρία χωράφια στον Κόρνο. Ούτε ένα από τα χωράφια αρδεύεται είτε από συνεχή είτε από εποχιακή πηγή ύδατος. Τα δύο από τα τρία χωράφια είναι εκτάσεως 4 σκαλών το ένα και 10 σκαλών το άλλο. Το τρίτο χωράφι είναι εκτάσεως 40 σκαλών. Υπάρχουν δύο άλλοι συνιδιοκτήτες στα τρία χωράφια με $\frac{1}{4}$ μερίδιο εξ αδιαιρέτου ο κάθε ένας από αυτούς. Ο Α σας ερωτά:

α) Μπορεί να μεταβιβάσει με πώληση όλο το μερίδιο του στα πιο πάνω χωράφια στον ένα από τους δύο συνιδιοκτήτες του και τίποτε στον άλλο;

β) Μπορεί να μεταβιβάσει με δωρεά στις δύο κόρες του όλο το μερίδιο του στα χωράφια;

γ) Μπορεί να προχωρήσει σε διαχωρισμό των τριών χωραφιών ούτως ώστε ο Α να καταστεί εξ ολοκλήρου ιδιοκτήτης σε μικρότερης έκτασης τεμάχιο σε κάθε ένα από τα τρία χωράφια;

δ) Μπορεί να εξαναγκάσει τους συνιδιοκτήτες του να συμφωνήσουν για την πώληση όλων των μεριδίων όλων των ιδιοκτητών στα χωράφια σε τρίτο πρόσωπο;

(ε) Μπορεί να πωλήσει το μερίδιο του στα πιο πάνω χωράφια σε τρίτο πρόσωπο αγνοώντας τους συνιδιοκτήτες; Αν ναι με ποιο τρόπο;

(στ) Θα ήταν οποιαδήποτε από τις πιο πάνω απαντήσεις διαφορετική αν τα τρία χωράφια που αναφέρονται πιο πάνω ευρίσκονται όλα σε περιοχή αναδασμού;

(25 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 2:

Ο Β είναι ιδιοκτήτης ενός χωραφιού πέντε σκαλών στην γεωργική ζώνη Πυργών. Η αλλαγή των πολεοδομικών ζωνών έχει τώρα κατατάξει το χωράφι του Β σε οικιστική ζώνη. Το χωράφι του Β είναι σε ορθογώνιο σχήμα και υπάρχει στο νότιο μέρος του χωραφιού ένα μονοπάτι πλάτους ενός μέτρου και μήκους 100 μέτρων που καταλήγει στον δημόσιο δρόμο και παρέχει πρόσβαση στο χωράφι του Β. Στην δεξιά πλευρά του μονοπατιού και σε όλη την έκταση από το χωράφι του Β μέχρι τον δημόσιο δρόμο υπάρχει ένα εντελώς ακαλλιέργητο κτήμα που ανήκει στο Υπουργείο Παιδείας. Στην αριστερή πλευρά του μονοπατιού σε όλη την έκταση από το χωράφι του Β μέχρι τον δημόσιο δρόμο είναι ένα κτήμα που ανήκει στον Γ. Το κτήμα του Γ είναι γεμάτο με εσπεριδοειδή και φυτεύεται και με εποχικά λαχανικά ενώ διαθέτει περίφραξη και ένα μικρό σπιτάκι για εργαλεία και μηχανήματα. Στο βόρειο μέρος του χωραφιού του Β υπάρχει το χωράφι του Ζ μέσα στο οποίο ο Ζ έχει ανεγείρει μια εξοχική κατοικία, ένα γήπεδο αντισφαίρισης και περίφραξη με πυκνά και καρποφόρα δένδρα ροδιάς. Η απόσταση από το βόρειο τμήμα του χωραφιού του Β μέχρι το δημόσιο δρόμο μέσω του χωραφιού του Ζ σε ευθεία γραμμή είναι μόλις 15 μέτρα. Όμως η απόσταση από το βόρειο μέρος του χωραφιού του Β μέχρι το δημόσιο δρόμο μέσω της συνοριακής γραμμής του χωραφιού του Ζ είναι 50 μέτρα. Ο Β θέλει να προχωρήσει και να κτίσει δύο κατοικίες στο χωράφι του αλλά επί του παρόντος δεν μπορεί να έχει πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο μόνο από το μονοπάτι αλλά χρειάζεται τέσσερα μέτρα δίοδο. Συμβουλευσατε τον Β:

(α) Αν μπορεί να ζητήσει διαπλάτυνση του μονοπατιού από ένα μέτρο σε τέσσερα μέτρα σε βάρος και των δύο χωραφιών που περιγράφονται πιο πάνω και εφάπτονται του μονοπατιού.

(β) Αν μπορεί να ζητήσει αναγκαστική δίοδο τεσσάρων μέτρων από το χωράφι του Ζ.

(γ) Σε περίπτωση που είναι η θέσις σας ότι μπορεί να ζητήσει αναγκαστική δίοδο από οποιοδήποτε χωράφι, περιγράψετε πολύ συνοπτικά την διαδικασία.

(δ) Ποια κριτήρια κατά την γνώμη σας θα λάβει υπόψιν του ο Διευθυντής του Κτηματολογίου αν θα παραχωρήσει δίοδο μέσω οποιουδήποτε χωραφιού;

(25 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 3:

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

(7 μονάδες)

Β. Ο Μεχμέτ, τουρκοκύπριος κάτοικος Τόχνης Λάρνακας απεβίωσε το 1970 έχοντας εγγεγραμμένη στο όνομα του μεγάλη ακίνητη ιδιοκτησία στην Τόχνη. Τα παιδιά του κατοικούσαν μόνιμα στο εξωτερικό. Σας επισκέπτονται στο γραφείο σας και σας πληροφορούν ότι θέλουν να υποβάλουν αίτηση για να μεταβιβαστούν τα ακίνητα στο όνομα τους ως κληρονόμων. Σας πληροφορούν ότι από το έτος 1972 μέχρι σήμερα ο Δ για 40 χρόνια και πλέον συνεχώς κατέχει οργώνει και εκμεταλλεύεται τα ακίνητα που είναι ακόμα εγγεγραμμένα στο όνομα του Μεχμέτ. Έχει ο Δ αποκτήσει οποιαδήποτε δικαιώματα στα ακίνητα του Μεχμέτ και ποια;

(6 μονάδες)

Γ. Ο Χασάν, τουρκοκύπριος από το Δάλι απεβίωσε στο Δάλι το 1973. Κατείχε και καλλιεργούσε για 60 χρόνια μέχρι τον θάνατο του μια γη 10 σκαλών στο Δάλι. Ο Χασάν δεν ασχολήθηκε με την εγγραφή της γης αυτής στο Κτηματολόγιο στο όνομα του αλλά όλοι αναγνώριζαν ότι η γη αυτή του ανήκε και κατείχετο από αυτόν, αφού άλλωστε η γη αυτή δεν ήταν εγγεγραμμένη επ' ονόματι οποιουδήποτε. Ο Η μετά από τον θάνατο του Χασάν άρχισε να καλλιεργεί το χωράφι του Χασάν και το καλλιεργεί το κατέχει και το εκμεταλλεύεται συνεχώς από τότε μέχρι σήμερα. Ο Η πληροφορείται τώρα ότι τα παιδιά του Χασάν ήλθαν από το εξωτερικό και προβαίνουν σε ενέργειες για να εγγράψουν το χωράφι του Χασάν στο όνομα τους. Έχει ο Η αποκτήσει οποιαδήποτε δικαιώματα στο χωράφι του Χασάν και ποια;

(12 μονάδες)

ΜΕΡΟΣ Β: Ο Περί Κληρονομικής Διαδοχής νόμος

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

ΕΡΩΤΗΣΗ 4:

Α. Ο Ε σας παρουσιάζει την διαθήκη του πατέρα του που απεβίωσε πρόσφατα. Η διαθήκη έχει την υπογραφή του πατέρα του Ε και υπογραφές τριών μαρτύρων. Δεν υπάρχει επιβεβαιωτικός τύπος. Από τους τρεις μάρτυρες που έχουν υπογράψει ο ένας ήταν 17 ετών κατά την ημέρα υπογραφής αλλά ήταν 22 ετών κατά τον χρόνο θανάτου του πατέρα του Ε. Οι άλλοι δύο μάρτυρες είναι οι δύο υπάλληλοι του πατέρα του Ε στους οποίους η διαθήκη αφήνει στον κάθε ένα από αυτούς ένα

κληροδότημα €10.000. Ο Ε ζητά να πληροφορηθεί αν με τα πιο πάνω γεγονότα η διαθήκη του πατέρα του είναι έγκυρη.

(6 μονάδες)

Β. Με την τυπικά έγκυρη διαθήκη του ο αποβιώσας που εκτός από σύζυγο καταλείπει και τρεις αδελφούς, κληροδοτεί όλη την κινητή και ακίνητη περιουσία στην σύζυγο του. Οι αδελφοί του αποβιώσαντος ζητούν να πληροφορηθούν αν δικαιούνται κάτι από την περιουσία του αποβιώσαντος.

(6 μονάδες)

Γ. Με την νομότυπη διαθήκη του ο Ψ που κατά τον χρόνο του θανάτου του άφησε σύζυγο, υιό, κόρη, πατέρα, μητέρα και αδελφό άφησε την περιουσία των €800.000 σε τέσσερα μερίδια, στην κόρη, στον πατέρα, στην μητέρα και στον αδελφό του. Στην διαθήκη του αναφέρει ότι δεν αφήνει οποιαδήποτε περιουσία στην σύζυγο του διότι αυτή έχει την δική της περιουσία ούτε αφήνει οποιοδήποτε ποσό στον υιό του διότι ο υιός του είναι σπάταλος. Η σύζυγος και ο υιός του Ψ θέλουν να πληροφορηθούν:

(α) Αν η διαθήκη είναι έγκυρη.

(β) Αν έχουν οποιαδήποτε δικαιώματα στην περιουσία του Ψ και ποια;

(10 μονάδες)

Δ. Ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορούσε να διαθέσει με διαθήκη κάποιος που άφησε κατά τον θάνατο του σύζυγο, αδελφό και τρεις πρώτους εξαδέλφους.

(3 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 5:

Α. Ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορούσε να διαθέσει με διαθήκη κάποιος που κατά τον θάνατο του είχε σύζυγο και τέσσερα παιδιά.

(3 μονάδες)

Β. Ο Π απεβίωσε χωρίς διαθήκη. Άφησε με τον θάνατο του €100.000 τα οποία διεκδικούν η σύζυγος του, ο πατέρας του, ο ετεροθαλής αδελφός του και ο υιός του προαποβιώσαντος αμφιθαλούς αδελφού του. Ποιοι από αυτούς δικαιούνται σε μερίδιο και σε ποιο μερίδιο ο κάθε ένας;

(6 μονάδες)

Γ. Ο Λ γεννήθηκε στην Κερύνεια και μετανάστευσε το 1974 λόγω της τουρκικής εισβολής στην Αγγλία. Στην Αγγλία έζησε συνεχώς από το 1974 μέχρι το 2004 όπου δημιούργησε δικές του επιχειρήσεις και απέκτησε Αγγλική υπηκοότητα. Το 2004 λόγω προβλημάτων υγείας άφησε την διοίκηση των επιχειρήσεων του στην Αγγλία στον υιό του. Ο Λ ήλθε στην Κύπρο, αγόρασε ένα σπίτι στην Πάφο όπου κατοικούσε σχεδόν μόνιμα επισκεπτόμενος τρεις-τέσσερις φορές τον χρόνο την Αγγλία όπου εξακολουθούσε να διατηρεί το σπίτι του και όπου κατοικούσαν τα παιδιά του. Σε εκμυστηρεύσεις προς τους φίλους του ο Λ ανέφερε ότι δεν τον συνέδεε οτιδήποτε με την Πάφο αλλά λόγω των προβλημάτων υγείας του παρέμενε μόνιμα στην Κύπρο και ότι αν τα προβλήματα αυτά σταματούσαν θα προτιμούσε να επέστρεφε πίσω στην Αγγλία, εκτός αν εν τω μεταξύ απελευθερωθεί η Κερύνεια από τους Τούρκους οπότε ο σκοπός του ήταν να εγκατασταθεί μόνιμα στην Κερύνεια. Ο Λ πεθαίνει τώρα στην Πάφο αφήνοντας μεγάλη ακίνητη περιουσία στην Κερύνεια και σε άλλα μέρη της κατεχόμενης Κύπρου, αφήνοντας το σπίτι του στην Πάφο αλλά και το σπίτι του στην Αγγλία και αφήνοντας χρήματα τόσο στην Αγγλία όσο και στην Κύπρο. Με την διαθήκη του ο Λ κληροδοτεί όλη του την περιουσία στον εγγονό του από τον υιό του και δεν αφήνει οποιαδήποτε περιουσία είτε στον υιό του είτε στην κόρη του είτε στην σύζυγο του. Η κόρη του Λ επισκέπτεται και ρωτά να μάθει αν στην περίπτωση αυτή η διαθήκη θα κριθεί σύμφωνα με τους Νόμους της Κύπρου ή με τους Νόμους της Αγγλίας.

(16 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 6:

A. Ο Ρ αποβιώνει χωρίς διαθήκη και αφήνει σύζυγο, θυγατέρα και ένα εγγονό από τον προαποβιώσαντα υιό του. Άφησε με τον θάνατο του κινητή περιουσία από €600.000. Έξι μήνες πριν από τον θάνατο του ο Ρ δώρισε στην σύζυγο του ακίνητα αξίας €1.000.000. Ένα χρόνο πριν από τον θάνατο του έδωσε στον εγγονό του που μόλις είχε λάβει την άδεια του δικηγόρου €800.000 για να αγοράσει ένα δικηγορικό γραφείο, εξοπλισμό και βιβλία δικηγορικού γραφείου. Η θυγατέρα του Ρ θέλει να γνωρίζει πόσα δικαιούται να λάβει η ίδια και πόσα οι άλλοι κληρονόμοι από τις €600.000 που άφησε ο Ρ.

(15 μονάδες)

B. Ο Δ πολιτικός πρόσφυγας από το Ιράκ συζεί στην Κύπρο με την ιρακινή σύζυγο του και εργάζεται αναμένοντας έγκριση της Αίτησης του για πολιτικό άσυλο στην Κύπρο. Αν του χορηγηθεί πολιτικό άσυλο ο Δ έχει εκφράσει την επιθυμία να κατοικήσει μόνιμα στην Κύπρο ενώ αν δεν του χορηγηθεί πολιτικό άσυλο θα απελαθεί πιθανώς πίσω στο Ιράκ. Σε αυτοκινητιστικό δυστύχημα ο Δ αποβιώνει. Κατά την ημέρα του θανάτου του είχε σε κυπριακή τράπεζα €10.000 στο όνομα του. Είχε επίσης ακίνητα στο Ιράκ. Η σύζυγος του Δ σας επισκέπτεται και σας πληροφορεί ότι ο Δ έχει παιδιά στο Ιράκ από την πρώτη του γυναίκα τα οποία σύμφωνα με τους Νόμους του Ιράκ κληρονομούν το σύνολο της περιουσίας του. Συμβουλευσατε την σύζυγο του Δ ποιος δικαιούται να κληρονομήσει τον Δ και ποιος Νόμος θα ισχύει.

(10 μονάδες)