

# ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

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

Οκτωβρίου 2014

ΟΝΟΜΑ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟΥ ΜΑΘΗΜΑΤΟΣ

Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΝΟΜΟΣ/  
Ο ΠΕΡΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΔΟΧΗΣ ΝΟΜΟΣ

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 **λόγοι** για τις απαντήσεις)

## **ΜΕΡΟΣ Α: Ακίνητη ιδιοκτησία**

### **ΕΡΩΤΗΣΗ 1:**

**A.** Σε περίπτωση Έφεσης κατά Απόφασης του Διευθυντού του Κτηματολογίου:

- (α) Πότε υποβάλλεται η Έφεση και πού;
- (β) Ποιος είναι ο τύπος της Έφεσης και τι την συνοδεύει;
- (γ) Ποιοι είναι οι διάδικοι σε μια τέτοια Έφεση;
- (δ) Μπορεί κατά την ακρόαση της Έφεσης να επικαλεσθεί διάδικος λόγους που δεν περιλαμβάνονται στους λόγους Εφέσεως;
- (ε) Με ποιο τρόπο γίνεται η εξέταση και η αντεξέταση των μαρτύρων;

**(15 μονάδες)**

**B.** Ο Γ Κύπριος μετανάστης στην Αυστραλία απεβίωσε στο Σύδνεϋ το 1964. Κατά τον χρόνο του θανάτου του ο Γ ήταν ο εγγεγραμμένος Ιδιοκτήτης του 1/2 μεριδίου εξ αδιαιρέτου σε 7 Τεμάχια γης στην Τάλα της Επαρχίας Πάφου. Το άλλο 1/2 μερίδιο ήταν και παραμένει μέχρι σήμερα ιδιοκτησία του εξαδέλφου του Γ δηλαδή του Δ. Ο Δ επωφελήθηκε της απουσίας του Γ και των παιδιών του Γ στην Αυστραλία και από το 1960 συνεχώς έκτοτε καλλιεργεί και εκμεταλλεύεται όλα τα Τεμάχια στα οποία είναι συνιδιοκτήτης με τον Γ. Ο Δ υπέβαλε τώρα αίτηση στο Κτηματολόγιο για να εγγραφεί ως εξ ολοκλήρου Ιδιοκτήτης των 7 Τεμαχίων λόγω εκθρικής κατοχής. Ένα από τα παιδιά του Γ πληροφορείται το γεγονός της Αιτήσεως του Δ και ζητά την συμβουλή σας.

**(10 μονάδες)**

## **ΕΡΩΤΗΣΗ 2:**

**A.** Ο Β λόγω της χαράς που η κόρη του η Ε θα τελέσει γάμο, μεταβιβάζει στην Ε στο Κτηματολόγιο την κατοικία του Β για να κατοικήσει η Ε με τον εκλεκτό της καρδιάς της. Ο Β επισκέπτεται και τον Δικηγόρο του και συντάσσεται στο Γραφείο του Δικηγόρου ένα έγγραφο που υπογράφεται από τον Β και την Ε σύμφωνα με το οποίο η Ε επιτρέπει στον Β να κατοικεί και να χρησιμοποιεί εφ' όρου ζωής τα δωμάτια που είναι στο πίσω μέρος της αυλής της κατοικίας που ο Β δώρισε στην Ε. Η Ε λόγω της μεγάλης αγάπης που νοιώθει προς τον σύζυγο της υποθηκεύει την κατοικία σε τρίτο πρόσωπο για να επιτύχει ο σύζυγος της δάνειο για τις επιχειρήσεις του. Λόγω της έκρυθμης κατάστασης οι επιχειρήσεις αυτές πτωχεύουν και η υποθηκευθείσα κατοικία εκποιείται και την αποκτά στην δημοπρασία ο Τούρκος Χασάν, Γερμανός πολίτης. Ο νέος Ιδιοκτήτης ζητά από τον Β να εγκαταλείψει αμέσως τα δωμάτια τα οποία ο Β κατέχει στο πίσω μέρος της αυλής της κατοικίας. Ο Β αρνείται να το πράξει και προβάλλει το Συμφωνητικό Έγγραφο που έχει με την Ε για να κατοικεί στα δωμάτια αυτά εφ' όρου ζωής ως λόγο της μη εγκαταλείψεως των δωματίων αυτών. Συμβουλευόσθε τον Χασάν.

**(12 μονάδες)**

**B.** Με Αίτηση του στο Κτηματολόγιο ο Ε, Ιδιοκτήτης περικλειστού ακινήτου ζητά δίοδο προς τον δημόσιο δρόμο πλάτους 5 μέτρων και μήκους 20 μέτρων μέσω του χωραφιού του Ζ. Το χωράφι του Ζ αποτελεί ένα οργανωμένο αγρόκτημα φυτεμένο με δέντρα και σπερμένο με λαχανικά, περιφραγμένο, με μικρά δωμάτια για γεωργικά εργαλεία και τράκτορ και με συστήματα αρδεύσεως. Ο Ε θέλει να ανεγείρει στο χωράφι του μια κατοικία. Αν δεν επιτύχει δίοδο από το Τεμάχιο του Ζ τότε ο Ε έχει επιλογή να ζητήσει δίοδο μόνο από ένα άλλο Τεμάχιο που ανήκει στον Η που συνορεύει με άλλο δημόσιο δρόμο. Σε μια τέτοια περίπτωση η απόσταση από το σύνορο του χωραφιού του Ε θα είναι προς τον δημόσιο δρόμο μέσω του χωραφιού του Η περίπου 90 μέτρα σε διακεκομμένη και όχι ευθεία γραμμή. Το χωράφι του Η καλλιεργείται μόνο με σπορά σιτηρών και άλλων δημητριακών 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 Ε. Περιγράψτε σύντομα την διαδικασία.

**(13 μονάδες)**

### **ΕΡΩΤΗΣΗ 3:**

Α. Κατά το έτος 1995 αγοράσατε από τον Α 1/2 μερίδιο εξ αδιαιρέτου ενός χωραφιού στα Καμπιά έναντι του ποσού των £20.000 (€34.000 περίπου) που θα πληρωνόταν από εσάς στον Α μαζί με τους τόκους σε μηνιαίες δόσεις για αριθμό ετών. Έχετε καταθέσει το σχετικό Συμβόλαιο στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης. Τώρα έχετε εξοφλήσει και θα μεταβείτε στο Κτηματολόγιο για την μεταβίβαση στο όνομα σας του 1/2 μεριδίου που έχετε αγοράσει. Εγγεγραμμένος Ιδιοκτήτης του υπολοίπου 1/2 μεριδίου του χωραφιού είναι ο Β. Η σημερινή αξία του 1/2 μεριδίου που αγοράσατε είναι €100.000. Συμβουλευάστε:

(α) Μπορεί ο Β να εξασκήσει οποιοδήποτε δικαίωμα ούτως ώστε τελικά να αγοράσει ο Β αντί εσείς το 1/2 μερίδιο του χωραφιού από τον Α;

(β) Αν η απάντησή σας είναι καταφατική περιγράψτε σύντομα την διαδικασία.

(γ) Αν η απάντησή σας στο (α) είναι καταφατική τότε ποια τιμή θα καταβάλει ο Β, σε ποιον, και με ποια διαδικασία και τι θα απογίνουν τα χρήματα που εσείς πληρώσατε τόσα χρόνια ;

**(18 μονάδες)**

Β. Ποια είναι η έκταση ιδιωτικής κυριότητας γης με βάση το Άρθρο 5 του Κεφαλαίου 224;

**(7 μονάδες)**

**ΜΕΡΟΣ Β:** (Να απαντηθούν **2** από τις 3 ερωτήσεις του **Μέρους Β**)

### **ΕΡΩΤΗΣΗ 4:**

Α. Ο Κ πεθαίνει αφήνοντας περιουσία €600.000. Κατά τον χρόνο του θανάτου του αφήνει ως πλησιέστερους συγγενείς τον υιό του, την κόρη του, την μητέρα του και τους τρεις αδελφούς του. Με την νομότυπη διαθήκη του ο Κ αφήνει από €50.000 στον κάθε ένα από τους τρεις αδελφούς του, €50.000 στην μητέρα του και το υπόλοιπο της περιουσίας του στην κόρη του. Στην διαθήκη του δηλώνει ότι δεν αφήνει οποιοδήποτε ποσό στον υιό του διότι είναι χαρτοπαίκτης. Τόσο ο υιός όσο και η κόρη του Α ζητούν να πληροφορηθούν αν θα εφαρμοστεί η διαθήκη του Κ και αν είτε ο υιός είτε η κόρη δικαιούνται σε μερίδιο ή σε μεγαλύτερο μερίδιο από εκείνο που ο Κ διέθεσε με την διαθήκη του.

**(11 μονάδες)**

Β. Ο Λ την 1/12/2012 προχωρεί σε σύνταξη νομότυπης διαθήκης και αφήνει την περιουσία του των €1.000.000 ως εξής: €100.000 στην

σύζυγο του, €100.000 στον υιό του, €300.000 στα εγγόνια του από την προαποβιώσασα θυγατέρα του, €200.000 στην Ιερά Μονή Μαχαιρά και €300.000 στην όμορφη 20χρονη γραμματέα του. Την 25/12/2012 λόγω καταναλώσεως μεγάλης ποσότητας ποτού ο Α αποβιώνει με ζώντες τους πιο πάνω κληρονόμους και κληροδόχους. Η σύζυγος του αποβιώσαντος θέλει να μάθει αν δικαιούται περισσότερο μερίδιο από την περιουσία του Α και εν πάση περιπτώσει τι ποσό δικαιούται να λάβει ο κάθε ένας από τους πιο πάνω κληρονόμους / κληροδόχους του Α .

**(14 μονάδες)**

#### **ΕΡΩΤΗΣΗ 5:**

Α. Ο Ζ γεννήθηκε την 1/5/1980 στην Πρεμετή Βορείου Ηπείρου. Με την γέννηση του απέκτησε Αλβανική Υπηκοότητα. Με την αλλαγή στο καθεστώς στην Αλβανία ο Ζ με υποτροφία φοιτά στο Πανεπιστήμιο Κύπρου. Οι γονείς του Ζ παραμένουν στην Αλβανία. Μετά από την αποφοίτηση του από το Πανεπιστήμιο ο Ζ μεταβαίνει το 2005 στην Αθήνα. Εκεί τελεί γάμο με μια Κυπρία φοιτήτρια και εγκαθιστά συζυγικό οίκο στην Αθήνα. Την 1/1/2007 ο Ζ εγκαταλείπει την Αθήνα και έρχεται με την σύζυγο του στην Κύπρο, αγοράζει διαμέρισμα στην Γερμασόγεια και αποκτά ένα τέκνο. Ο Ζ δημιουργεί Επιχείρηση λιανικού εμπορίου στην Κύπρο και κατά την 1/10/2012 αποκτά Κυπριακή Υπηκοότητα διατηρώντας και την Αλβανική υπηκοότητα. Εν τω μεταξύ κατά το έτος 2012 ο πατέρας του Ζ μεταβιβάζει στον Ζ μια παραθαλάσσια έκταση στην Αλβανία. Ο Ζ συνειδητοποιεί την μεγάλη τουριστική ανάπτυξη στην Αλβανία και σκέφτεται να εγκαταλείψει την Κύπρο και να επανέλθει στην Αλβανία για να αξιοποιήσει τουριστικά το Τεμάχιο γης που του χάρισε ο πατέρας του. Την 31/3/2014 ο Ζ αποβιώνει στην Κύπρο από καρδιακή προσβολή. Η σύζυγος του Ζ σας επισκέπτεται και σας πληροφορεί ότι σύμφωνα με τον νόμο της Αλβανίας την περιουσία του Α κληρονομούν οι γονείς του, τα τρία αδέρφια του, η σύζυγός του και το παιδί του σε ίσα μερίδια ο καθένας από αυτούς. Ο Ζ κατά τον χρόνο του θανάτου του είχε στο όνομα του το παραθαλάσσιο Τεμάχιο γης στην Αλβανία, το διαμέρισμα του στην Γερμασόγεια και το ποσό των €90.000 σε λογαριασμό σε Κυπριακή Τράπεζα και επίσης το ποσό των €20.000 σε λογαριασμό σε Τράπεζα στην Αθήνα. Συμβουλευστε την σύζυγο του Ζ ποιοι και σε ποιο ποσοστό θα κληρονομήσουν την περιουσία του Ζ.

**(20 μονάδες)**

Β. Ο Ψ απεβίωσε χωρίς διαθήκη και άφησε χήρα την σύζυγο του. Δεν άφησε τέκνα και οι μόνοι πλησιέστεροι συγγενείς του είναι δύο δεύτεροι εξαδέρφιοι του (εγγονοί του αδελφού του παππού του). Η σύζυγος του Ψ ζητά την συμβουλή σας αναφορικά με το μερίδιο το οποίο αυτή δικαιούται από την κληρονομιά του Ψ.

**(5 μονάδες)**

## **ΕΡΩΤΗΣΗ 6:**

Α. Ο Χ σας παρουσιάζει την διαθήκη του πατέρα του που απεβίωσε πρόσφατα. Η διαθήκη αυτή φαίνεται να είναι υπογραμμένη από τον πατέρα του Χ ενώπιον τριών μαρτύρων. Ο Χ σας αναφέρει ότι ρώτησε και τους τρεις μάρτυρες από τους οποίους οι δύο βεβαιώνουν ότι ήσαν παρόντες στην διάρκεια της υπογραφής της διαθήκης από τον πατέρα του Χ και υπέγραψαν στην παρουσία του ενώ ο τρίτος μάρτυρας ήλθε αμέσως μετά που υπέγραψε την διαθήκη ο πατέρας του Χ και κατά την ώρα που υπέγραφαν οι άλλοι δύο μάρτυρες αλλά και ο τρίτος αυτός μάρτυρας υπέγραψε στην παρουσία του αποβιώσαντα. Ο Χ ζητά να πληροφορηθεί αν η διαθήκη του πατέρα του είναι έγκυρη.

**(6 μονάδες)**

Β. Με την διαθήκη του ο Π αφήνει €400.000 στην σύζυγο του και €400.000 στην κόρη του. Αφήνει επιπλέον το αξίας €100.000 διαμέρισμα του στην κόρη του με τον όρο ότι η σύζυγος του θα μπορεί να χρησιμοποιεί το διαμέρισμα αυτό και να κατοικεί σε αυτό και να το εκμεταλλεύεται εφ' όρου ζωής. Στην διαθήκη του ο Π προνοεί ότι σε περίπτωση που η κόρη του δεν δεχθεί την κληροδοσία με τον πιο πάνω όρο τότε το διαμέρισμα να περιέλθει εξ ολοκλήρου στην σύζυγο του. Η κόρη του αποβιώσαντα ζητά να πληροφορηθεί αν είναι υποχρεωμένη να αποδεχθεί τον πιο πάνω όρο της κληροδοσίας.

**(6 μονάδες)**

Γ. Ο Δ πεθαίνει την 1/5/2014 αφήνοντας νομότυπη διαθήκη. Η περιουσία που κατέλειπε υπολογίζεται σε €500.000. Πριν από τον θάνατο του ο Δ είχε μεταβιβάσει στον υιό του από την πρώτη του σύζυγο ακίνητη περιουσία αξίας €1.000.000. Με την διαθήκη του ο Δ κληροδοτεί €40.000 σε διάφορα βαφτιστικά του, €40.000 στην Φιλόπτωχο Αδελφότητα της ενορίας του και €20.000 στον αδελφό του. Την υπόλοιπη περιουσία του την κληροδοτεί κατά 1/3 στην σύζυγο του και κατά 2/3 στον υιό του. Η σύζυγος του Δ αισθάνεται αδικημένη ενόψει και της δωρεάς που έκανε ο Δ πριν τον θάνατο του και ζητά να πληροφορηθεί αν η διαθήκη του Δ θα εκτελεστεί αναφορικά με τα κληροδοτήματα και τι δικαιούται ο καθένας να λάβει από την περιουσία του συζύγου της.

**(13 μονάδες)**