

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

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

Ιούνιος 2013

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 **ΛΟΓΟΙ** για τις απαντήσεις)

ΜΕΡΟΣ Α: Ακίνητη Ιδιοκτησία

ΕΡΩΤΗΣΗ 1:

Α. Ο Γ είναι ιδιοκτήτης κωραφιού στην Τάλα το οποίο επισκέπτεται σπάνια. Κατά την τελευταία του επίσκεψη παρατήρησε ότι ο γείτονας του καλλιεργεί λαχανικά όχι μόνο στο γειτονικό κωράφι αλλά και σε περίπου την μισή έκταση του κωραφιού του Γ. Ο Γ διαμαρτυρήθηκε στον γείτονα ο οποίος όμως ισχυρίστηκε ότι δεν επεμβαίνει στο κωράφι του Γ αλλά ότι καλλιεργεί το λαχανικά του μόνο στο δικό του κωράφι. Έξαλλος ο Γ έρχεται στο γραφείο σας και ζητά από εσάς να προχωρήσετε με αγωγή για επέμβαση και σε προσωρινό διάταγμα εναντίον του γείτονα. Τι θα συμβουλευόσαστε τον πελάτη σας και γιατί;

(12 μονάδες)

Β. Ο πελάτης σας είναι ιδιοκτήτης ενός διαμερίσματος το οποίο ενοικιάζει σε τρίτο πρόσωπο. Σας επισκέπτεται και ζητά την συμβουλή σας αναφορικά με τα εξής:

(α) Αν μπορεί να μεταβιβάσει το διαμέρισμα στον υιό του από την προηγούμενη σύζυγο του αλλά τα ενοίκια να εξακολουθήσει να τα εισπράττει ο πελάτης σας εφόρου ζωής και μετά από τον θάνατο του πελάτου σας να τα εισπράττει η δεύτερη σύζυγος του πελάτου σας εφόρου ζωής.

(β) Αν μπορεί να μεταβιβάσει το διαμέρισμα στον υιό του αλλά με όρο όπως ο υιός του να μην πωλήσει το διαμέρισμα σε τρίτο πρόσωπο πριν τον θάνατο του πελάτου σας.

(γ) Αν μπορεί να μεταβιβάσει το διαμέρισμα στον υιό του αλλά με όρο όπως ο υιός του να μην υποθηκεύσει το διαμέρισμα προς όφελος οποιασδήποτε Τράπεζας ή Συνεργατικής για οποιοδήποτε ποσό.

(δ) Πότε και με ποιο τρόπο μπορεί να θέσει οποιοδήποτε όρο πριν την μεταβίβαση του διαμερίσματος στον υιό του;

(13 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 2:

A. Τι θα λάβει υπόψιν του το Δικαστήριο σε περίπτωση έφεσης κατά αποφάσεως του Διευθυντή του Κτηματολογίου;

(12 μονάδες)

B. Ποιες ήταν προηγουμένως και ποιες είναι σήμερα οι κατηγορίες Ακίνητης Ιδιοκτησίας στην Κύπρο μετά από τις μετατροπές που επέφερε το Άρθρο 3 του Κεφ. 224. Περιγράψετε με πολλή συντομία την κάθε μία από τις κατηγορίες αυτές.

(13 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 3:

A. Ο Χασάν, τουρκοκύπριος από τον Άγιο Θεόδωρο Λάρνακος ήταν εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης χωραφιού 40 σκαλών στην Κοφίνου. Μετά από της μάχης τις Κοφίνου ο Χασάν μετανάστευσε στην Αγγλία όπου και απεβίωσε το 1967. Έκτοτε κανένας από τα παιδιά του δεν ενδιαφέρθηκε για το κτήμα του Χασάν είτε να το καλλιεργήσει είτε να το μεταβιβάσει στο όνομα του. Ο πελάτης σας Γιώργος επωφελήθηκε της κατάστασης και από το έτος 1968 συνεχώς καλλιεργεί το χωράφι του Χασάν, το σπέρνει, το θερίζει και το εκμεταλλεύεται. Ο Γιώργος ήλθε τώρα στο γραφείο σας και θέλει να προχωρήσει σε ενέργειες για να γράψει το χωράφι του Χασάν στο όνομα του. Συμβουλευσατε τον Γιώργο.

(8 μονάδες)

B. Ο Διευθυντής του Κτηματολογίου έχει ενώπιόν του να αποφασίσει αν θα χορηγήσει σε δεσπόζον ακίνητο δίοδο πλάτους τεσσάρων μέτρων δια μέσω του χωραφιού A ή δια μέσω του χωραφιού B. Ποια από τα κάτω κατά την γνώμη σας θα βαρύνουν στην απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου:

(α) Το γεγονός ότι το χωράφι A είναι γεμάτο από εσπεριδοειδή δένδρα και περιφραγμένο με πυκνά μεγάλα κυπαρίσσια ενώ το χωράφι B περιέχει εξοχική κατοικία, αυλή με λουλούδια και γκαράζ 4 αυτοκινήτων με χαμηλή ξύλινη περίφραξη.

(β) Το γεγονός ότι η απόσταση του δεσπόζοντος ακινήτου από τον κύριο δρόμο μέσω του χωραφιού A είναι 60 μέτρα δια μέσω της συνοριακής

γραμμής. Μέσω του χωραφιού Β η απόσταση του δεσπόζοντος χωραφιού από τον κύριο δρόμο είναι 80 μέτρα σε ευθεία γραμμή από το σύνορο του χωραφιού Β και μόλις 20 μέτρα σε ευθεία γραμμή αν η δίοδος περάσει μέσα στο κέντρο περίπου του χωραφιού Β.

(γ) Η μορφολογία του εδάφους μεταξύ του δεσπόζοντος ακινήτου και του δρόμου μέσω του χωραφιού Α είναι επίπεδη χωρίς υψομετρικές διαφορές. Κατ' αντίθεση μεταξύ του δεσπόζοντος ακινήτου και του δρόμου μέσω του χωραφιού Β υπάρχει μεγάλη υψομετρική διαφορά στο σύνορο του χωραφιού που φτάνει μέχρι και τα τρία μέτρα ενώ η τέτοια υψομετρική διαφορά δεν υπάρχει αν ακολουθηθεί δίοδος στο μέσο του χωραφιού Β.

(δ) Το χωράφι Α ευρίσκεται στην γεωργική ζώνη και το χωράφι Β σε οικιστική ζώνη.

(ε) Η τιμή του χωραφιού Α ανά τετραγωνικό μέτρο είναι μικρότερη από την τιμή του χωραφιού Β.

(στ) Ο ιδιοκτήτης του χωραφιού Α είναι γεωργός ενώ ο ιδιοκτήτης του χωραφιού Β είναι ιατρός.

(11 μονάδες)

Γ. Ποια είναι η έκταση της κυριότητας γης με βάση το Άρθρο 5 του Κεφ. 224;

(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 Δ απεβίωσε χωρίς διαθήκη. Άφησε με τον θάνατο του €500.000 τα οποία διεκδικούν η σύζυγος του, ο πατέρας του, η μητέρα του, ο ετεροθαλής αδελφός του και ο υιός του προαποβιώσαντος αμφιθαλούς αδελφού του. Ποιοι από αυτούς δικαιούνται σε μερίδιο και σε ποιο μερίδιο;

(7 μονάδες)

Β. Ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορούσε να διαθέσει με διαθήκη κάποιος που κατά τον θάνατο του είχε σύζυγο και τρία τέκνα.

(3 μονάδες)

Γ. Ο Σαμίρ από την Συρία είναι αιτητής Πολιτικού Ασύλου στην Κύπρο ισχυριζόμενος ότι δεν μπορεί να επιστρέψει στην Συρία με ασφάλεια

λόγω των πολιτικών του ιδεών. Στην Κύπρο ο Σαμίρ εργάζεται σε κωράφια μέχρις ότου εξεταστεί η Αίτηση του και ερωτεύεται μια Βουλγάρα συνεργάτρια του με την οποία τελούν γάμο στον Δήμο Παραλιμνίου. Ένα μήνα μετά από τον γάμο του ο Σαμίρ αποβιώνει σε αυτοκινητιστικό δυστύχημα. Αφήνει κατάθεση στην Τράπεζα από €12000, ένα μοτοποδήλατο και διάφορα κινητά αντικείμενα. Η Βουλγάρα σύζυγος του Σαμίρ σας πληροφορεί ότι ο Σαμίρ έχει πατέρα, μητέρα και αδελφία στην Συρία όπως και μία αδελφή στην Κύπρο που ζητά το κληρονομικό μερίδιο της ίδιας και των συγγενών της. Συμβουλευσατε ποιοι δικαιούνται στην κληρονομία του Σαμίρ και ποιο μερίδιο ο κάθε ένας.

(12 μονάδες)

Δ. Ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορούσε να διαθέσει με διαθήκη κάποιος που άφησε κατά τον θάνατο του σύζυγο, αδελφό, ένα πρώτο εξάδελφο και δύο δεύτερους εξαδέλφους;

(3 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 5:

Α. Ο Χ γεννήθηκε στην Κύπρο στο κατεχόμενο Τρίκωμο. Λόγω της τουρκικής εισβολής και της εκδίωξης του από το Τρίκωμο ο Χ μετανάστευσε το 1974 στην Αγγλία. Εκεί έζησε συνεχώς από το 1974 μέχρι το 2006, απέκτησε αγγλική υπηκοότητα και δημιούργησε διάφορες δικές του επιχειρήσεις. Το 2006 ο Χ μετά από εγχείρηση καρδιάς στην Αγγλία αγόρασε ένα ωραιότατο διαμέρισμα στην παραλία της Λάρνακος, ανέθεσε τις επιχειρήσεις του στην Αγγλία στα παιδιά του και μετακόμισε στην Λάρνακα μαζί με την σύζυγο του από το 2006. Κατοικούσε κατά κύριο λόγο στο διαμέρισμα στην Λάρνακα επισκεπτόμενος όμως κάθε δύο-τρεις μήνες τα παιδιά του στην Αγγλία για λίγες ημέρες. Σε εκμυστηρεύσεις προς φίλους του έλεγε ότι αν δεν ήταν το πρόβλημα υγείας δεν θα ερχόταν στην Λάρνακα αφού τα παιδιά του και τα εγγόνια του παρέμειναν στην Αγγλία. Όμως λόγω των προβλημάτων υγείας δεν μπορούσε να επιστρέψει πλέον μόνιμα στην Αγγλία και αναγκαστικώς θα έμενε στην Κύπρο. Βέβαια σε άλλες εκμυστηρεύσεις του έλεγε ότι μόλις απελευθερωθεί το Τρίκωμο θα μεταβεί για να κατοικήσει μόνιμα εκεί. Ο Χ πεθαίνει αφήνοντας μεγάλη ακίνητη περιουσία στην κατεχόμενη Κύπρο, το διαμέρισμα του στην Λάρνακα, μεγάλη ακίνητη περιουσία στην Αγγλία και χρήματα τόσο στην Αγγλία όσο και στην Κύπρο. Με την διαθήκη του αφήνει όλη του την περιουσία στην σύζυγο του και στα εγγόνια του. Δεν αφήνει οποιαδήποτε περιουσία στα δύο παιδιά του. Τα παιδιά του σας επισκέπτονται και θέλουν να μάθουν αν η διαθήκη είναι έγκυρη ή αν δικαιούνται οποιοδήποτε μερίδιο και ποιο.

(15 μονάδες)

Β. Με την διαθήκη του που συντάχθηκε την 1/1/2013 ο Ζ άφησε €200.000 στην τωρινή του σύζυγο, €100.000 στην προηγούμενη σύζυγο του και €100.000 στον Ιερό Ναό Αγίων Ομολογητών. Δεν άφησε οποιοδήποτε ποσό στην κόρη του δηλώνοντας στην διαθήκη του ότι ήταν

δυσαρεστημένος από την συμπεριφορά της. Ο Ζ απεβίωσε την 1/5/2013 αφήνοντας €800.000. Η κόρη του Ζ ζητά την συμβουλή σας:

(α) Αν η πιο πάνω διαθήκη είναι έγκυρη;

(β) Αν η διαθήκη είναι άκυρη, ποιοι θα κληρονομήσουν τον Ζ και σε ποια ποσοστά;

(γ) Αν η διαθήκη είναι έγκυρη, ποιοι θα κληρονομήσουν τον Ζ και σε ποια ποσοστά;

(10 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 6:

Α. Ο Κ αποβιώνει χωρίς διαθήκη και αφήνει σύζυγο, υιό και θυγατέρα. Κατά τον χρόνο του θανάτου του άφησε μόνο κινητή περιουσία από €200.000. Ο υιός του σας επισκέπτεται και σας πληροφορεί ότι ο Κ λίγους μήνες πριν από τον θάνατό του είχε δωρίσει στην σύζυγό του ένα ακίνητο αξίας €1.000.000. Επίσης σας πληροφορεί ότι στον γάμο της αδελφής του ο αποβιώσας Κ την προίκισε με ένα ακίνητο αξίας €500.000. Με τα δεδομένα αυτά ο υιός του Κ θέλει να πληροφορηθεί ποιο μερίδιο θα λάβει από την περιουσία του Κ.

(15 μονάδες)

Β. Αμέσως μετά από τον γάμο τους, ο Ε και η Λ, και οι δύο με κυπριακό domicile, ταξιδεύουν για τις Μαλδίβες Νήσους για τον μήνα του μέλιτος. Λόγω τρομοκρατικής ενέργειας, το αεροπλάνο στο οποίο ταξιδεύουν εκρήγνυται στον αέρα και πέφτει στην θάλασσα. Τα συνεργεία διάσωσης ευρίσκουν τα πτώματα του ατυχούς ζεύγους. Ο αδελφός του Ε σας πληροφορεί ότι οι πλησιέστεροι συγγενείς του Ε είναι οι δύο αδελφοί του, ενώ οι πλησιέστεροι συγγενείς της Λ είναι ο πατέρας της και η αδελφή της. Σας πληροφορεί επίσης ότι ούτε ο Ε, ούτε η Λ είχαν αφήσει διαθήκη, ούτε είχαν οποιοδήποτε τέκνο είτε ο ένας είτε ο άλλος. Ο Ε άφησε περιουσία €2.000.000, ενώ η Λ άφησε περιουσία €10.000. Ο αδελφός του Ε θέλει να πληροφορηθεί ποιοι θα κληρονομήσουν την περιουσία του Ε και ποιοι θα κληρονομήσουν την περιουσία της Λ.

(10 μονάδες)