

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

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

Ιούνης 2023

Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΝΟΜΟΣ/ Ο ΠΕΡΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΔΟΧΗΣ ΝΟΜΟΣ

ΜΕΡΟΣ Α: Ακίνητη Ιδιοκτησία

(Να απαντηθούν οποιεσδήποτε 2 από τις ερωτήσεις 1, 2 και 3)

ΕΡΩΤΗΣΗ 1

Σε σχέση με τις κοινόκτητες οικοδομές απαντήστε τα πιο κάτω ερωτήματα. (Για κάθε ερώτημα στις παραγράφους (α) μέχρι και (ε) αντιστοιχούν 5 μονάδες):

(α) Τι προβλέπει η νομοθεσία και η νομολογία αναφορικά με τη διαχειριστική επιτροπή τους ;

(β) Σύμφωνα με τη νομοθεσία και την ερμηνεία αυτής από τη νομολογία ποιος είναι ο ιδιοκτήτης του εξωτερικού τοίχου μια πολυκατοικίας;

(γ) Σύμφωνα με τη νομοθεσία και την ερμηνεία αυτής από τη νομολογία ποιος έχει το δικαίωμα επιδιόρθωσης που επηρεάζει τον σκελετό της κοινόκτητης οικοδομής;

(δ) Βάσει της νομοθεσίας για τις κοινόκτητες οικοδομές τι είδους δικαιώματα μπορούν να δημιουργηθούν αναφορικά με τμήματα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας προς όφελος ορισμένων μονάδων. π.χ. για χώρο στάθμευσης και αποθήκη;

(ε) Με ποιο κριτήριο καθορίζεται από τους πρότυπους Κανονισμούς η αναλογία του μεριδίου κάθε κυρίου μονάδας στις δαπάνες που είναι αναγκαίες για την ασφάλιση, συντήρηση, επιδιόρθωση αποκατάσταση και διαχείριση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας;

(25 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 2

Περιγράψετε τις αρχές βάσει των οποίων ασκείται έλεγχος νομιμότητας και ορθότητας της απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δυνάμει του μηχανισμού που παρέχεται από το Άρθρο 80 του Κεφ. 224.

(25 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 3

Επιλέξτε την ορθή απάντηση, Σωστό ή Λάθος χωρίς να αιτιολογήσετε την απάντησή σας. Οι απαντήσεις σας να είναι μονολεκτικές: Σωστό ή Λάθος. Η κάθε πρόταση αντιστοιχεί σε 5 μονάδες και για κάθε ορθή απάντηση δικαιούστε 5 μονάδες ανεξάρτητα από τον αριθμό των ορθών απαντήσεών σας.

(α) Στην απόφαση του Εφετείου Θεοδοσίου ν. Κραμβιά (2007), αποφασίστηκε ότι το άρθρο 9 του Κεφ. 224 προστατεύει από εχθρική κατοχή μόνο τον εν ζωή εγγεγραμμένο κύριο και όχι την εγγεγραμμένη ιδιοκτησία.

(β) Σύμφωνα με το Κεφ. 224 κανένας τίτλος επί ακίνητης ιδιοκτησίας δεν αποκτάται από οποιοδήποτε πρόσωπο με εχθρική κατοχή κατά της Δημοκρατίας.

(γ) Η υποχρεωτική παραχώρηση δικαιώματος διόδου διέπεται από το άρθρο 11Α του Κεφ.224, το οποίο προνοεί την παραχώρηση δικαιώματος παροχής διόδου έναντι πληρωμής εύλογης αποζημίωσης στην περίπτωση όπου το κτήμα είναι «περίκλειστο» δηλαδή στερείται αναγκαίας διόδου σε δημόσιο δρόμο, αλλά το δικαίωμα αυτό δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση όπου υπάρχει δίοδος όμως είναι ανεπαρκής για την κατάλληλη χρήση, ανάπτυξη ή εκμετάλλευση ακίνητης ιδιοκτησίας.

(δ) Με την απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογικού Τμήματος για καθορισμό διόδου δεν αφαιρείται η δίοδος από την ιδιοκτησία του ιδιοκτήτη του δουλεύοντος ακινήτου, αλλά γίνεται σχετική εγγραφή του μέρους εκείνου στο Κτηματολόγιο ως δουλεία προς όφελος του δεσπόζοντος ακινήτου.

(ε) Στην Kafieros and Another v. Theocharous and Others (1978) 1 C.L.R. 619 αποφασίστηκε (μεταξύ άλλων): «ο Διευθυντής μετά τη διεξαγωγή επιτόπιας έρευνας καθορίζει την κατεύθυνση και την έκταση της διόδου αφού λάβει υπ' όψιν όλους τους σχετικούς παράγοντες. Στην περίπτωση δε που υπάρχουν περισσότερα από ένα κτήματα που δυνατόν να θεωρηθούν κατάλληλα, ο Διευθυντής έχει την εξουσία να κάμει εκλογή και ν' αποφασίσει το κτήμα πάνω στο οποίο θα δοθεί το δικαίωμα διόδου λαμβάνοντας υπ' όψιν τη δημιουργία της ελάχιστης δυνατής ζημιάς, οχληρίας και τλαιπωρίας.»

ΜΕΡΟΣ Β: Κληρονομική Διαδοχή**Να απαντηθούν οποιεσδήποτε 2 από τις ερωτήσεις 4, 5 και 6)****ΕΡΩΤΗΣΗ 4**

Η Α απεβίωσε το 2023. Με έγκυρη κατά τις τυπικές προϋποθέσεις του νόμου διαθήκη που εκτελέστηκε 1 μήνα πριν τον θάνατο της άφησε κληροδοσία στην εκκλησία της ενορίας της στην Λευκωσία όπου ζούσε ανέκαθεν με την οικογένειά της ένα οικόπεδο. Κατά τον θάνατο της ζούσαν τα 3 ενήλικα παιδιά της. Ενώ ζούσε όταν η κόρη της Κ παντρεύτηκε το 1990 της είπε ότι της δώρισε «ως προίκα» όπως την αποκάλεσε μία νεόκτιστη κατοικία στην Πάφο όπου η κόρη της μετακόμισε εφόσον ο σύζυγός της ζούσε και εργαζόταν μόνιμα εκεί. Το 2005 ο γιος της Α, ο Γ ενεγράφη ως φαρμακοποιός και του μεταβίβασε αμέσως ένα κατάστημα στο κέντρο της Λευκωσίας για να λειτουργήσει δικό του φαρμακείο. Όταν η κόρη της η Θ έγινε 21 ετών της αγόρασε ένα ακριβό αυτοκίνητο το οποίο θεωρούσε ότι θα ήταν ασφαλές μέσο για τα ταξίδια της για σκι στο Τρόδος. Κατά τον χρόνο του θανάτου της Α: Η κόρη της Κ είχε αποβιώσει όμως βρίσκονταν εν ζωή 2 τέκνα της. Ο Γ και η Θ ζούσαν. Συμβουλευστε τα τέκνα της Κ, τον Γ, την Θ και τα αρμόδια πρόσωπα που διεκδικούν την κληροδοσία προς την εκκλησία, ως προς τα κληρονομικά τους δικαιώματα. Να αναφερθείτε στον τρόπο υπολογισμού του μεριδίου που δικαιούται να λάβει ο κάθε δικαιούχος. Η απάντησή σας να γίνει με αναφορά στη νομολογία και τη νομοθεσία.

(25 μονάδες)**ΕΡΩΤΗΣΗ 5**

Ο Α απεβίωσε το 2023 και το επάγγελμά του ήταν κριτικός κινηματογράφου. Με έγκυρη κατά τις τυπικές προϋποθέσεις του νόμου διαθήκη άφησε κληροδοτήματα για τη σύσταση μη κερδοσκοπικής εταιρείας με μέλη άλλους συναδέλφους του με σκοπό τη δημιουργία θερινού κινηματογράφου. Η εταιρεία δεν είχε εγγραφεί στον Έφορο Εταιρειών μέχρι την ημερομηνία θανάτου του. Επίσης με την ίδια διαθήκη άφησε ένα αμπέλι στο χωριό του στον αμφιθαλή αδελφό του Β. Κατά την ημερομηνία του θανάτου του ζουν η σύζυγός του, ο ετεροθαλής αδελφός του Γ, τα 3 παιδιά του προαποβιώσαντος αμφιθαλούς αδελφού του Β και ο γιος του προαβιωσάντος πρώτου του εξαδέλφου. Ποιοι δικαιούνται μερίδιο από την περιουσία του και πόσο ποσοστό από την περιουσία που θα διανεμηθεί δικαιούται ως μερίδιο ο κάθε δικαιούχος; Ειδικότερα συμβουλευστε τους συναδέλφους του οι οποίοι συμφώνησαν να συμμετέχουν ως μέλη στη μη κερδοσκοπική εταιρεία. Επίσης, εάν ο Α επιθυμούσε να αφήσει με διαθήκη ολόκληρη την περιουσία στην σύζυγό του θα δικαιούταν να το πράξει βάσει των προνοιών της νομοθεσίας;

(25 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 6

Επιλέξτε την ορθή απάντηση, Σωστό ή Λάθος χωρίς να αιτιολογήσετε την απάντησή σας. Οι απαντήσεις σας να είναι μονολεκτικές: Σωστό ή Λάθος. Η κάθε πρόταση αντιστοιχεί σε 5 μονάδες και για κάθε ορθή απάντηση δικαιούστε 5 μονάδες ανεξάρτητα από τον αριθμό των ορθών απαντήσεών σας.

- (α) Ο περί Διαθηκών και Διαδοχής Νόμος Κεφ. 195 προβλέπει ότι οι περιορισμοί που προβλέπονται με ρητή πρόνοια του ίδιου Νόμου σε σχέση με την εξουσία προσώπου να αφήνει κληροδοσία σε οποιοδήποτε θρησκευτικό οργανισμό, δεν εφαρμόζονται όταν ο διαθέτης είναι Μωαμεθανός και σε τέτοια περίπτωση η κληροδοσία θεωρείται ως έγκυρο αφιέρωμα και διέπεται από το δίκαιο που είναι εκάστοτε σε ισχύ σε σχέση με έγκυρες πράξεις αφιερώματος.
- (β) Στην ΠΑΝΑΓΙΔΗΣ v. ΕΥΘΥΜΙΟΥ, ΥΠΟ ΤΗΝ ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΩΣ ΕΚΤΕΛΕΣΤΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΘΗΚΗΣ ΤΟΥ ΑΠΟΒΙΩΣΑΝΤΟΣ ΑΝΔΡΕΟΥ κ.α., ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΦΕΣΗ ΑΡ. 78/14, 20/7/2021, αποφασίσθηκε ότι το γεγονός ότι ο αδελφός θα μπορούσε να είναι εξ αδιαθέτου κληρονόμος υπό την έννοια του άρθρου 46, δεν τον καθιστά αναγκαίο κληρονόμο υπό την έννοια του άρθρου 41(του Κεφ.195).
- (γ) Όσον αφορά την ελευθερία διάθεσης με διαθήκη ο περί Διαθηκών και Διαδοχής Νόμος Κεφ. 195 ακολούθησε τις αρχές του ηπειρωτικού δικαίου ενώ όσο αφορά την αρχή της συνεισφοράς (άρθρο 51) ακολούθησε την προσέγγιση του κοινοδικαίου (common law).
- (δ) Σύμφωνα με το άρθρο 23 του περί Διαθηκών και Διαδοχής Νόμου Κεφ. 195 μια διαθήκη μπορεί να είναι έγκυρη χωρίς να απαιτείται να είναι γραπτή νοουμένου ότι ο διαθέτης εξέφρασε την βούλησή του ενώπιον δύο μαρτύρων που παρίστανται ταυτόχρονα όταν το πράττει.
- (ε) Σύμφωνα με το άρθρο 22 του περί Διαθηκών και Διαδοχής Νόμου Κεφ. 195 καμιά διαθήκη που καταρτίστηκε από πρόσωπο, το οποίο δεν συμπλήρωσε το δέκατο όγδοο έτος της ηλικίας του δεν είναι έγκυρη.

(25 μονάδες)