

# ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

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

Ιούνιος 2017

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:**

Α. Έχετε τώρα λάβει μια ειδοποίηση από ιδιοκτήτη γειτονικού ακινήτου που θέλει να αποκτήσει δίοδο μέσω του ακινήτου σας και ότι θα υποβάλει την σχετική Αίτηση στον Διευθυντή του Κτηματολογίου. Επισκέπτεστε τον Δικηγόρο σας και θέλετε απαντήσεις στα εξής:

(α) Θα έχετε εσείς οποιαδήποτε συνέπεια αν δεν απαντήσετε στην ειδοποίηση αυτή καθ' οιονδήποτε τρόπο;

(β) Θα πρέπει να αναμένετε οποιαδήποτε ειδοποίηση από τον Διευθυντή Κτηματολογίου σχετικά με το ίδιο θέμα; Αν ναι, πότε;

(γ) Θα έχετε την ευκαιρία να επισκεφθείτε τον χώρο που ζητά ο γείτονας σας ενώπιον Κτηματολογικού Λειτουργού και να εκφράσετε τις απόψεις σας; Αν ναι, πότε;

(δ) Θα εκδοθεί Απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου σχετικά με το αίτημα του γείτονα σας; Αν ναι, πότε αναμένεται να εκδοθεί η τέτοια Απόφαση.

(ε) Υπάρχει οποιαδήποτε συνέπεια σε εσάς, αν απλώς δεν απαντήσετε στην Απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου; Αν ναι, ποια συνέπεια;

(στ) Αν θέλετε να αμφισβητήσετε την Απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου τι μπορείτε να πράξετε;

(ζ) Αν τελικά θα δοθεί δίοδος μέσω του ακινήτου σας, ποιος θα καταστή εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του τμήματος του ακινήτου σας μέσω του οποίου θα διέρχεται η δίοδος;

**(16 μονάδες)**

Β. Μετά από Ακρόαση Έφεσης εναντίον Απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου, μπορεί το Δικαστήριο, εκτός από την απόρριψη της Έφεσης ή την αποδοχή της Έφεσης να εκδώσει οποιαδήποτε άλλη Απόφαση; Αν ναι, ποια και σε ποιες περιπτώσεις;

**(9 μονάδες)**

## **ΕΡΩΤΗΣΗ 2:**

Α. Ο Ε είναι ιδιοκτήτης ενός Χωραφιού εκτάσεως 2 σκαλών στο Γέρι, ενός Χωραφιού εκτάσεως 60 σκαλών στο Τσέρι και ενός Χωραφιού εκτάσεως 8 σκαλών στο Δάλι. Θέλει να διαχωρίσει και τα 3 χωράφια σε 4 μερίδια το κάθε ένα, ούτως ώστε να μεταβιβάσει τόσο στον κάθε ένα από τους δύο υιούς του όσο και στην κάθε μια από τις δύο κόρες του ξεχωριστό τίτλο σε χωράφι μισής σκάλας στο Γέρι, ξεχωριστό τίτλο σε χωράφι 15 σκαλών στο Τσέρι και ξεχωριστό τίτλο σε χωράφι 2 σκαλών στο Δάλι. Ο Ε σας πληροφορεί ότι το χωράφι στο Τσέρι είναι χωράφι που ποτίζεται από μια μεγάλη διάτρηση, ενώ τα χωράφια στο Γέρι και στο Δάλι ποτίζονται μόνο με το νερό της βροχής. Ο Ε σας πληροφορεί επίσης ότι και τα 3 χωράφια που θέλει να διαχωρίσει όπως πιο πάνω, υπόκεινται σε Σχέδιο Αναδασμού. Είναι ο διαχωρισμός εφικτός;

**(12 μονάδες)**

Β. Ο Ζ είναι επαγγελματίας μπογιατζής και ιδιοκτήτης ενός διαμερίσματος σε μια πολυκατοικία. Σε μια Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών πληροφορείται από την Διαχειριστική Επιτροπή ότι σε προηγούμενη Συνέλευση (στην οποία ο Ζ δεν ήταν παρών) λήφθηκε απόφαση να μπογιατισθεί ολόκληρη η πολυκατοικία και ότι η Διαχειριστική Επιτροπή έχει ζητήσει προσφορές για το μπογιατίσμα. Ο Ζ υποβάλλει προσφορά στην Διαχειριστική Επιτροπή, αλλά αυτή δεν γίνεται αποδεκτή λόγω του ότι είναι πιο ακριβή από άλλη για την οποία η Διαχειριστική Επιτροπή της πολυκατοικίας θα προχωρήσει σε υπογραφή Σύμβασης. Ο Ζ διαμαρτύρεται χωρίς αποτέλεσμα. Ο Ζ σας επισκέπτεται και σας αναφέρει ότι έχει τώρα αποφασίσει να αναφέρει στην Διαχειριστική Επιτροπή ότι δεν θέλει να του βάψουν το διαμέρισμα του και ότι δεν θα πληρώσει για το βάψιμο αυτό και ότι θα το βάψει ο ίδιος με δικά του έξοδα. Συμβουλευσατε τον Ζ.

**(8 μονάδες)**

Γ. Στον Κτηματολογικό Τίτλο του σπιτιού που ανήκει τώρα στην Κ, υπάρχει μια επιφύλαξη ότι ο θείος της Κ που της το δώρισε δικαιούται να διαμένει στο σπίτι εφ'όρου ζωής και να το εκμεταλλεύεται. Τώρα ο θείος της Κ έχει αποφασίσει να παραιτηθεί από το δικαίωμα εκμετάλλευσης και οικήσεως που αναφέρεται πιο πάνω και ζητά να τον πληροφορήσετε με ποιο τρόπο θα το πράξει. Πρέπει να γραφεί οτιδήποτε στον Κτηματολογικό Τίτλο;

**(5 μονάδες)**

### **ΕΡΩΤΗΣΗ 3:**

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

**(7 μονάδες)**

Β. Σε ένα χωράφι στο Δάλι υπάρχουν 2 συνιδιοκτήτες, δηλαδή ο Mehmet Hassan που είναι ιδιοκτήτης κατά 1/2 μερίδιο και ο Νίκος Δαλίτης που είναι συνιδιοκτήτης κατά το υπόλοιπο 1/2 μερίδιο. Και οι 2 εγγεγραμμένοι αυτοί ιδιοκτήτες έχουν αποβιώσει προ 40 ετών και πλέον. Κανένας από τους κληρονόμους είτε του ενός είτε του άλλου δεν ενδιαφέρθηκε να μεταβιβάσει το κτήμα επ' ονόματι του, με αποτέλεσμα το χωράφι να είναι ακόμα εγγεγραμμένο στο όνομα των 2 πιο πάνω ιδιοκτητών στα πιο πάνω μερίδια. Ο Η από τον Μαθιάτη καθημερινά και αδιάλειπτα κατά τα τελευταία 35 χρόνια καλλιεργεί το χωράφι αυτό χωρίς να ζητήσει άδεια από οποιονδήποτε από τους Κληρονόμους είτε του ενός είτε του άλλου ιδιοκτήτη. Τώρα ο Η σας συμβουλεύεται κατά πόσον μετά από τόσα χρόνια συνεχούς κατοχής και εκμετάλλευσης του χωραφιού μπορεί να προχωρήσει και να ζητήσει όπως το χωράφι αυτό εγγραφεί στο όνομα του λόγω εχθρικής κατοχής. Αν ναι, να περιγραφεί σύντομα η διαδικασία.

**(8 μονάδες)**

Γ. Ο Β είναι ιδιοκτήτης μιας οικοπεδοποιήσιμης γης που μπορεί να χωριστεί σε 3 ή σε 4 οικόπεδα ανάλογα με την έκταση των οικοπέδων. Ο Β σας επισκέπτεται και ζητά να πληροφορηθεί σε ποιες ενέργειες θα πρέπει να προβεί για να επιτύχει τον διαχωρισμό της γης του σε οικόπεδα.

**(5 μονάδες)**

Δ. Πόσο εκτείνεται και μέχρι πού εκτείνεται μια ακίνητη ιδιοκτησία σύμφωνα με το Άρθρο 5 του Κεφ. 224;

**(5 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 Χ απεβίωσε χωρίς διαθήκη και άφησε σύζυγο, θυγατέρα όπως και 2 εγγονούς (τον Γ και τον Δ) από τον προαποβιώσαντα υιό του. Άφησε με τον θάνατο του κινητή περιουσία €1.200.000. Η θυγατέρα του σας πληροφορεί ότι 3 μήνες πριν από τον θάνατο του ο Χ δώρισε στην σύζυγο του ακίνητα αξίας €5.000.000. Επίσης ότι ένα χρόνο πριν από τον θάνατο του ο Χ έδωσε στον εγγονό του Γ (που μόλις είχε λάβει την άδεια του δικηγόρου) €500.000 για να αγοράσει ο Γ Δικηγορικό Γραφείο, εξοπλισμό και βιβλία δικηγορικού γραφείου. Με τα πιο πάνω δεδομένα η θυγατέρα του Χ θέλει να γνωρίζει πόσα δικαιούται να λάβει η ίδια και πόσα οι άλλοι κληρονόμοι από τις €1.200.000 που άφησε ο Χ.

**(16 μονάδες)**

Β. Με την διαθήκη του ο Λ άγαμος και άτεκνος αφήνει όλη του την περιουσία στον Αντικαρκινικό Σύνδεσμο. 3 έτη μετά από την σύνταξη της διαθήκης ο Λ νυμφεύεται και αποκτά θυγατέρα. Ο Λ δεν προχωρεί σε ανάκληση της διαθήκης η οποία παραμένει κατατεθειμένη στον Πρωτοκολλητή του Δικαστηρίου. Μετά από τον θάνατο του Λ την 1/2/2017 η σύζυγος του Λ σας ερωτά για να πληροφορηθεί αν εκείνη και η θυγατέρα της δικαιούνται να λάβουν οποιοδήποτε ποσό από την περιουσία του Λ.

**(5 μονάδες)**

Γ. Ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορούσε να διαθέσει με διαθήκη κάποιος που άφησε, κατά τον θάνατο του, σύζυγο και 3 ανίψια από τον προαποβιώσαντα αδελφό του.

**(4 μονάδες)**

### **ΕΡΩΤΗΣΗ 5:**

Α. Ο Ζ παρουσιάζει στον Πρωτοκολλητή του Δικαστηρίου την διαθήκη του Ψ που απεβίωσε την 1/1/2017. Ο Πρωτοκολλητής παρατηρεί στην διαθήκη τα εξής:

(α) Ότι η διαθήκη αυτή είναι γραμμένη με το χέρι και δεν είναι τυπωμένη με γραφομηχανή ή με ηλεκτρονικό μέσο.

(β) Ότι η διαθήκη αυτή είναι γραμμένη σε μια κόλλα χαρτιού αλλά: τόσο από την μια μεριά του χαρτιού όσο και από την άλλη μεριά του χαρτιού, η υπογραφή του διαθέτη όπως και οι υπογραφές των μαρτύρων ευρίσκονται μόνο στην μια πλευρά του χαρτιού, ενώ στην άλλη πλευρά του χαρτιού δεν υπάρχει οποιαδήποτε υπογραφή είτε του διαθέτη είτε των μαρτύρων.

(γ) Δεν υπάρχει τύπος επιβεβαιώσεως. ‘

(δ) Ο ένας από τους δύο μάρτυρες φαίνεται να ήταν μόλις 19 ετών κατά τον χρόνο υπογραφής της διαθήκης.

(ε) Ενώ ολογράφως γράφεται ως ημερομηνία συντάξεως της διαθήκης η 28 Φεβρουαρίου 2015, αριθμητικά δίπλα από την ολόγραφη γραφή της ημερομηνίας αναγράφεται 29/2/2015.

(στ) Ενώ αναγράφεται στην διαθήκη στην πρώτη σελίδα που είναι και ανυπόγραφη ότι αυτή έγινε στην Λευκωσία και υπεγράφη στην Λευκωσία, εν τούτοις, στο τέλος της διαθήκης όπου υπογράφει ο διαθέτης και οι μάρτυρες, γράφεται η λέξις «Λεμεσός» ως ο τόπος υπογραφής.

Έχοντας υπόψιν τα πιο πάνω, ο Πρωτοκολλητής συζητά κατά πόσον θα προχωρήσει και θα δεχθεί την πιο πάνω διαθήκη για επικύρωση ή όχι. Ποια η γνώμη σας;

**(12 μονάδες)**

Β. Ο Δ που απεβίωσε την 1/11/2016 ήταν Κύπριος που γεννήθηκε στην Κύπρο και που κατοικούσε στην Κύπρο μέχρι πριν από 5 χρόνια. Πριν από 5 χρόνια ο Δ νυμφέφθηκε Ιρακινή Ορθόδοξη Χριστιανή και μετακόμισε μαζί με την νέα του σύζυγο στο Ντουμπάι όπου και τον βρήκε ο θάνατος. Στο Ντουμπάι ο Δ εργαζόταν και είχε συστήσει και συζυγική οικία μαζί με την σύζυγο του. Ο Δ άφησε εκτός από την σύζυγο του ως πλησιέστερους συγγενείς του και τους γονείς του. Δεν απέκτησε παιδιά. Ο Δ άφησε με τον θάνατο του πολύ μεγάλη ακίνητη περιουσία στην Κύπρο, χρήματα κατατεθειμένα σε Τράπεζες στο Ντουμπάι και 2 σπίτια στην Δανία. Η σύζυγος του Δ θέλει να πληροφορηθεί ποιοι θα είναι οι κληρονόμοι του Δ και με βάση ποιο Δίκαιο. Η σύζυγος του Δ θέλει να ισχύσει το Δίκαιο του Ντουμπάι και να κληρονομήσει αυτή όλη την περιουσία του αποβιώσαντα συζύγου της.

**(10 μονάδες)**

Γ. Ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορούσε ο Ψ να διαθέσει με διαθήκη αν κατά τον χρόνο του θανάτου του είχε στενότερους κληρονόμους τον πατέρα του, τον αδελφό του, τα δύο παιδιά της αποβιώσασας αδελφής του, τρεις πρώτους εξαδέλφους και την σύζυγο του από τον τρίτο του γάμο;

**(3 μονάδες)**

## **ΕΡΩΤΗΣΗ 6:**

A. Ο Π που απεβίωσε την 25/3/2017 ταξίδευε συνεχώς από Χώρα σε Χώρα. Προσπαθούσε να προωθήσει τυροκομικά προϊόντα της Κύπρου στο Εξωτερικό και εκτός από ελάχιστες ημέρες στις οποίες τύχανε να βρίσκεται στην Κύπρο, όλες τις άλλες ημέρες κατοικούσε ή και ταξίδευε σε διάφορες Ευρωπαϊκές και μη Ευρωπαϊκές Χώρες. Ο Π είχε το domicile του καταγωγής στην Κύπρο. Είναι γεγονός ότι κατά τα τελευταία έτη δεν κατοικούσε μόνιμα αλλά ούτε και προσωρινά στην Κύπρο αλλά ούτε και σε οποιαδήποτε άλλη Χώρα. Όμως, διατηρούσε στην Κύπρο την παλιά οικογενειακή κατοικία στο Όμοδος. Στο Εξωτερικό δεν είχε αγοράσει μια οποιαδήποτε κατοικία αλλά επανειλημμένως εξεδήλωνε την αγάπη του προς την Βιέννη και την επιθυμία και πρόθεση του όπως αγοράσει ένα σπίτι στην Βιέννη και να κατοικήσει εκεί μόνιμα. Στις αρχές του 2017 ο Π ανέθεσε σε ένα κτηματομεσίτη να του εξεύρει ένα διαμέρισμα στην Βιέννη αλλά τελικά ο θάνατος συμπαρέσυρε τα πάντα. Ο Π άφησε γονείς, δύο αμφιθαλείς και έναν ετεροθαλή αδελφό. Ο ετεροθαλής αδελφός ισχυρίζεται πως η συνήθης διαμονή του Π δεν ήταν η Κύπρος και ότι ο Π απέκτησε domicile επιλογής στην Αυστρία και ότι επομένως η περιουσία του Π θα πρέπει να διατεθεί σύμφωνα με τους νόμους της Αυστρίας λόγω της πρόθεσης του Π να εγκατασταθεί μόνιμως στην Βιέννη. Σύμφωνα με τους νόμους της Αυστρίας ο ετεροθαλής αδελφός έχει περισσότερα κληρονομικά δικαιώματα από όσα στην Κύπρο. Συμβουλευσατε τους αμφιθαλείς αδελφούς του Π:

(α) Αν η πρόθεση την οποία είχε ο Π για να εγκατασταθεί μόνιμα στην Βιέννη θα ληφθεί υπόψιν.

(β) Αν ο ισχυρισμός ότι ο Π απεβίωσε με Κυπριακό domicile καταγωγής θα ληφθεί υπόψιν.

(γ) Αν ο ισχυρισμός ότι ο Π απέκτησε domicile επιλογής στην Αυστρία είναι ορθός.

(δ) Ποιος τελικά θα αποφασίσει και θα προσδιορίσει ποιο ήταν το domicile ή ποια ήταν η συνήθης διαμονή του Π κατά τον χρόνο του θανάτου του;

**(14 μονάδες)**

B. Ο Θ προχωρεί την 1/11/2013 σε σύνταξη νομότυπης διαθήκης και αφήνει την περιουσία του των €5.000.000 ως εξής: €500.000 στην σύζυγο του, €500.000 στον υιό του, €500.0000 στην θυγατέρα του, €500.000 στην Ιερά Μονή Σταυροβουνίου και €3.000.000 στην όμορφη 18χρονη Γραμματέα του. Την 30/12/2013 ο Θ αποβιώνει με ζώντες τους πιο πάνω κληρονόμους / κληροδόχους. Η σύζυγος του Θ θέλει να μάθει αν δικαιούται περισσότερο μερίδιο από την περιουσία του Θ και εν πάση περιπτώσει ποιο ποσό δικαιούται να λάβει ο καθένας από τους πιο πάνω κληρονόμους / κληροδόχους του Θ.

**(11 μονάδες)**