

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

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

Ιουνίου 2016

ΟΝΟΜΑ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟΥ ΜΑΘΗΜΑΤΟΣ

Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΝΟΜΟΣ/
Ο ΠΕΡΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΔΟΧΗΣ ΝΟΜΟΣ

(Οι απαντήσεις να περιορίζονται στα ερωτήματα που έχουν τεθεί
αλλά να αιτιολογούνται)

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**

ΜΕΡΟΣ Α: Ακίνητη ιδιοκτησία

ΕΡΩΤΗΣΗ 1:

Α. Ο Ε λέγει ότι κατά τα τελευταία 35 χρόνια συνεχώς καλλιεργεί και κατέχει εξ ολοκλήρου ένα χωράφι στην Λόφου το οποίο ανήκει κατά 1/2 εξ αδιαιρέτου στον Ε και κατά 1/2 εξ αδιαιρέτου στον Χ αλλά δεν είναι εγγεγραμμένο σε οποιονδήποτε. Ο Ε δεν συνδέεται συγγενικά με τον Χ. Ο Ε σας πληροφορεί ότι ο Α ισχυρίζεται και εκείνος με την σειρά του ότι καλλιεργούσε και κατείχε κατά τα τελευταία 10 χρόνια εξ ολοκλήρου το χωράφι αυτό κατά τα καλοκαίρια και ότι το χρησιμοποιούσε για κατασκήνωση. Ο Ε θέλει να εγγράψει το χωράφι στο όνομα του λόγω εχθρικής κατοχής. Ζητά την συμβουλή σας αν μπορεί να προχωρήσει με αίτηση στον Διευθυντή του Κτηματολογίου ή με ποια άλλη διαδικασία και γιατί;

(9 μονάδες)

Β. Ο Β όταν μεταβίβασε δια δωρεάς στην κόρη του Γ ένα διαμέρισμα στην Λεμεσό, ζήτησε και έχουν εγγραφεί πάνω στον σχετικό τίτλο επιβαρύνσεις σύμφωνα με τις οποίες τόσο ο Β όσο και η σύζυγος του Β δικαιούνται εφόρου ζωής να κατοικούν και να εκμεταλλεύονται το διαμέρισμα. Ο Β θέλει τώρα να παραιτηθεί του δικαιώματος αυτού για να μην υπάρχει η επιβάρυνση αυτή αναφορικά με τον Β στον κτηματολογικό τίτλο. Ο Β θέλει να διαγράψει και το όνομα της συζύγου του από το δικαίωμα που της έδωσε και που είναι εγγεγραμμένο στον κτηματολογικό τίτλο αλλά η σύζυγος του δεν συμφωνεί. Ο Β ζητά την συμβουλή σας. Τι μπορεί να πράξει για να διαγραφεί το όνομα του Β από τον κτηματολογικό τίτλο και τι μπορεί να κάμει για να διαγραφεί το όνομα της συζύγου του από τον σχετικό κτηματολογικό τίτλο;

(8 μονάδες)

Γ. Τι περιλαμβάνει ο όρος «Ακίνητη Ιδιοκτησία» στο Άρθρο 2 του νόμου;

(8 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 2:

Α. Ο Δ κατείχε και καλλιεργούσε ένα χωράφι στον Μαθιάτη συνεχώς μέχρι το 1955. Το χωράφι δεν ήταν εγγεγραμμένο είτε στο όνομα του Δ είτε στο όνομα οποιουδήποτε. Κατά το 1955 ο Δ μετανάστευσε στην Αυστραλία. Κατά το 1956 ο Ζ άρχισε να καλλιεργεί το χωράφι και το καλλιεργούσε συνεχώς και το κατείχε μέχρι το έτος 1981. Κατά το έτος 1981 ο Δ επέστρεψε από την Αυστραλία, ζήτησε από τον Ζ να σταματήσει να καλλιεργεί το χωράφι και ο Ζ συμμορφώθηκε. Ο Δ καλλιεργούσε ξανά το χωράφι από το 1981 μέχρι το 1989 οπότε ο Δ απεβίωσε. Ο Δ δεν προχώρησε σε εγγραφή του χωραφιού επ' ονόματι του. Μετά τον θάνατο του Δ ο Ζ ξανάρχισε το 1990 την καλλιέργεια του χωραφιού και το καλλιεργεί έκτοτε συνεχώς μέχρι σήμερα. Ο Ζ ζητά την συμβουλή σας αν μπορεί να προχωρήσει αθροίζοντας τις δυο περιόδους της δικής του κατοχής και να ζητήσει όπως το χωράφι εγγραφεί στο όνομα του Ζ λόγω εχθρικής κατοχής.

(8 μονάδες)

Β. Σε περίπτωση εφέσεως κατά Απόφασεως του Διευθυντού του Κτηματολογίου, ποιο Δικαστήριο θα επιληφθεί και ποιες επιλογές έχει το Δικαστήριο κατά την έκδοση της Απόφασης του;

(7 μονάδες)

Γ. Ο πελάτης σας Ψ είναι ιδιοκτήτης ενός περικλειστού ακινήτου στον Λυθροδόντα. Προς το παρόν εισέρχεται στο χωράφι του μέσω ενός μη εγγεγραμμένου μονοπατιού μέσω κρατικής γης. Θέλει να ακολουθήσει διαδικασία σύμφωνα με την οποία να αποκτήσει νόμιμη δίοδο πλάτους τριών μέτρων από οποιοδήποτε σύνορο του χωραφιού του μέχρι τον δημόσιο δρόμο. Υπάρχουν δύο δημόσιοι δρόμοι κοντινοί προς το χωράφι του. Ο ένας απέχει περί τα 80 μέτρα μέσω κρατικής γης που είναι βραχώδης και με μη ομοιόμορφα υψόμετρα. Ο άλλος δημόσιος δρόμος απέχει από άλλο σύνορο του χωραφιού του περί τα 200 μ. μέσω διαφόρων ιδιωτικών ιδιοκτησιών σε όλες από τις οποίες υπάρχουν συστηματικές δενδροκαλλιέργειες, περιφράξεις και συστήματα αρδεύσεως. Περιγράψατε την διαδικασία που θα ακολουθηθεί μέχρι την ενδεχόμενη Απόφαση του Διευθυντού του Κτηματολογίου.

(10 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 3:

Α. Έχει λεχθεί ότι μια έφεση κατά Απόφασεως του Διευθυντή του Κτηματολογίου έχει κάποια ομοιότητα με την Προσφυγή στο Ανώτατο Δικαστήριο (τώρα Διοικητικό Δικαστήριο) δυνάμει του Άρθρου 146 του Συντάγματος. Αληθεύει κάτι τέτοιο; Που είναι οι ομοιότητες και που οι διαφορές;

(10 μονάδες)

Β. Ο πελάτης σας πρόκειται να αγοράσει ένα διαμέρισμα σε μια πολυκατοικία από 20 διαμερίσματα και θέλει να αγοράσει και ένα καλυμμένο χώρο σταθμεύσεως στην πολυκατοικία αυτή. Ζητά να τον συμβουλευσετε με ποιο τρόπο θα αγοράσει τον καλυμμένο χώρο σταθμεύσεως που ευρίσκεται στο ισόγειο της πολυκατοικίας παρόλον που ο καλυμμένος αυτός χώρος στάθμευσης δεν είναι εγγεγραμμένος στον τίτλο του διαμερίσματος ή τι μπορεί να πράξει σχετικά;

(5 μονάδες)

Γ. Ο Η είναι ο ιδιοκτήτης 10 χωραφιών στην Νήσου από τα οποία κανένα χωράφι δεν είναι μεγαλύτερο των 3 σκαλών. Θέλει να δώσει τα χωράφια αυτά στα 4 παιδιά του εξίσου ούτως ώστε το κάθε ένα από τα 4 παιδιά του να έχει ξεχωριστό τίτλο σε κάθε ένα από τα 10 αυτά χωράφια και όχι μερίδιο εξ αδιαιρέτου. Συμβουλευσατε τον πελάτη σας αναλόγως.

(5 μονάδες)

Δ. Ο Κ είναι συνιδιοκτήτης κατά 1/3 μερίδιο με τον αδελφό του που είναι συνιδιοκτήτης κατά 2/3 μερίδια σε 15 τεμάχια γης στην Κλήρου. Όλα τα τεμάχια ποτίζονται από το νερό της βροχής και έχουν διάφορα εμβαδά αλλά κανένα δεν είναι μεγαλύτερο από 8 σκάλες. Ο Κ θέλει να σταματήσει να είναι εξ αδιαιρέτου ιδιοκτήτης των χωραφιών και θέλει να καταστεί εξ ολοκλήρου ιδιοκτήτης όλων η λιγότερων χωραφιών για να σταματήσει η συνιδιοκτησία. Με ποιο τρόπο μπορεί να το επιτύχει;

(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 Κ αποβιώνει την 1/1/2015 άγαμος και άτεκνος. Οι πλησιέστεροι του συγγενείς είναι δύο πρώτοι εξαδέλφοι του (παιδιά αδελφών της μητέρας του). Με την διαθήκη του που συνέταξε την 1/3/2013 ο Κ άφησε όλη του την περιουσία στην Ιερά Μονή Σταυροβουνίου. Οι πρώτοι εξαδέλφοι του ζητούν την συμβουλή σας κατά πόσον μπορούν να κληρονομήσουν οποιοδήποτε μερίδιο από την περιουσία του Κ και ποιο μερίδιο.

(7 μονάδες)

Β. Ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορούσε να διαθέσει με διαθήκη στην αλλοδαπή φιλενάδα του κάποιος που άφησε κατά τον θάνατο του τον πατέρα του και δύο αδέρφια;

(4 μονάδες)

Γ. Ο ΒΒ απεβίωσε χωρίς διαθήκη. Κατά τον θάνατο του άφησε την σύζυγο του και ως πλησιέστερους συγγενείς 2 δεύτερους εξαδέλφους (εγγονούς του αδελφού του παππού του). Η σύζυγος του ΒΒ ζητά την συμβουλή σας αναφορικά με το μερίδιο στο οποίο δικαιούται από την κληρονομία του ΒΒ

(7 μονάδες)

Δ. Ο Λ διαζευγμένος συζεί με την Β που αναμένει το διαζύγιο της για να μπορέσει να τελέσει γάμο με τον Α. Πριν να τελεστεί ο γάμος αυτός μεταξύ Α και Β, ο Α αποβιώνει αφήνοντας δύο ανήλικα τέκνα από την πρώην σύζυγο του. Με την διαθήκη του ο Α αφήνει την μισή του περιουσία στην Β και την μισή του περιουσία στα δύο παιδιά του. Η πρώην σύζυγος του Α ερωτά:

(α) Δικαιούται η Β να λάβει την περιουσία που της άφησε ο Α με την διαθήκη του αφού η Β δεν έχει τελέσει γάμο μαζί του;

(β) Δικαιούνται τα παιδιά του Α περισσότερο μερίδιο από την περιουσία του Α από εκείνο που τους άφησε με την διαθήκη; Εάν ναι ποιο;

(7 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 5:

Α. Η Π κατέθεσε την διαθήκη της για φύλαξη στον Πρωτοκολλητή του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας. Η Π ασθενεί τώρα και είναι κατάκοιτη στο κρεβάτι και θέλει να ανακαλέσει την διαθήκη της. Σας καλεί και σας ζητά να ετοιμάσετε ένα Πληρεξούσιο για να εξουσιοδοτήσετε τον σύζυγο της Π να παραστεί στον Πρωτοκολλητή και να ζητήσει όπως η διαθήκη αυτή καταστραφεί από τον Πρωτοκολλητή στην παρουσία του Πληρεξουσίου της. Συμβουλευσατε την Π ανάλογα.

(7 μονάδες)

Β. Πελάτης σας με διπλή υπηκοότητα, δηλαδή Γερμανική και Συριακή, με συνήθη διαμονή στην Κύπρο, σας επισκέπτεται τώρα και ζητά να συντάξει διαθήκη με την οποία να αποκλείει το Κυπριακό Δίκαιο από Δίκαιο της Κληρονομικής Διαδοχής του. Σας ερωτά κατά πόσον μπορεί να επιλέξει το Δίκαιο της Γερμανίας που είναι το Δίκαιο της Ιθαγένειας του ή το Δίκαιο της Συρίας που είναι το Δίκαιο της δεύτερης Ιθαγένειας του ή το Δίκαιο της οποιασδήποτε Χώρας της οποίας θα έχει την Ιθαγένεια κατά την ημέρα του θανάτου του ή αν μπορεί να καθορίσει ως εφαρμοστέο Δίκαιο της Κληρονομικής του Διαδοχής το Δίκαιο της Ιρλανδίας ή της Δανίας. Συμβουλευσατε τον πελάτη σας.

(7 μονάδες)

Γ. Η Άννα από την Κίνα φοιτά από την 1/10/2014 σε Κυπριακό Κολλέγιο. Την 15/3/2015 η Άννα τελεί γάμο στον Δήμο Γεροσκήπου με τον Γ από την Πολωνία. Την 30/6/2015 η Άννα αποβιώνει. Άφησε κατάθεση στην Τράπεζα από €90.000, το μοτοποδήλατο της και 2000 μετοχές ιδιωτικής μετοχικής Εταιρείας που ασχολείται με την κατοχή και εκμετάλλευση ακινήτων. Με επιστολή δικηγόρου από την Κίνα πληροφορηίστε ότι η Άννα έχει στην Κίνα πατέρα, μητέρα και αδελφια που σύμφωνα με το Δίκαιο της Κίνας ζητούν τα 5/6 μερίδια της

περιουσίας της και δέχονται όπως το 1/6 μερίδιο της περιουσίας της Άννας δοθεί στον σύζυγο της. Ο σύζυγος της Άννας ζητά να πληροφορηθεί ποιο Δίκαιο θα εφαρμοστεί αναφορικά με την κληρονομία της Άννας. Το Κινέζικο ή το Κυπριακό;

(11 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 6:

Α. Ο Ω αποβιώνει χωρίς διαθήκη και αφήνει σύζυγο, θυγατέρα και ένα εγγονό από τον προαποβιώσαντα υιό του. Με τον θάνατο του άφησε κινητή περιουσία από €900.000. 9 μήνες πριν από τον θάνατο του ο Ω δώρισε στην σύζυγο του ακίνητα αξίας €3.000.000. Ένα χρόνο πριν από τον θάνατο του έδωσε στον εγγονό του, που μόλις είχε λάβει την άδεια ασκήσεως του ιατρικού επαγγέλματος, €1.000.000 για να ανοίξει κλινική. Στην θυγατέρα του υποσχόταν προφορικά να της δώσει προίκα αλλά δεν της έδωσε κάτι. Η θυγατέρα του Ω θέλει να γνωρίζει πόσα δικαιούται να λάβει η ίδια και πόσα οι άλλοι κληρονόμοι από τις €900.000 που άφησε ο Ω

(11 μονάδες)

Β. Ο Ε πολιτικός πρόσφυγας από το Αφγανιστάν συζεί στην Κύπρο με την Αφγανή σύζυγο του. Αναμένει έγκριση της αίτησης του για πολιτικό άσυλο στην Κύπρο. Αν του χορηγηθεί πολιτικό άσυλο ο Ε έχει εκφράσει την επιθυμία να κατοικήσει μόνιμα στην Κύπρο ενώ αν δεν του χορηγηθεί πολιτικό άσυλο θα υποβάλει αίτηση για να μεταβεί στην Γερμανία. Ο Ε αποβιώνει σε αυτοκινητιστικό δυστύχημα. Κατά την ημέρα του θανάτου του είχε σε Κυπριακή Τράπεζα €30.000 στο όνομα του. Είχε επίσης ακίνητα στο Αφγανιστάν. Η σύζυγος του Ε σας επισκέπτεται και σας πληροφορεί ότι ο Ε έχει παιδιά στο Αφγανιστάν από άλλες γυναίκες τα οποία σύμφωνα με τους νόμους του Αφγανιστάν κληρονομούν το σύνολο της περιουσίας του. Συμβουλευσατε την σύζυγο του Ε ποιος δικαιούται να κληρονομήσει τον Ε και ποιος νόμος θα ισχύσει; Ο νόμος του Αφγανιστάν που είναι ο νόμος της Ιθαγένειας του Ε; Ο νόμος της Κύπρου που είναι ο νόμος όπου κατοικούσε ο Ε πριν τον θάνατο του; Θα θεωρηθεί η Κύπρος χώρα συνήθους διαμονής του Ε;

(10 μονάδες)

Γ. Ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορούσε να διαθέσει με διαθήκη κάποιος που κατά τον θάνατο του είχε σύζυγο, ένα υιό, μια κόρη και τον πατέρα του;

(4 μονάδες)