

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

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

Οκτώβριος 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. Προτίθεστε να καταχωρήσετε Έφεση κατά Αποφάσεως του Διευθυντή του Κτηματολογίου. Τι είδους λόγους μπορείτε να αναφέρετε ως λόγους Εφέσεως;

(7 μονάδες)

Β. Σε Έφεση κατά Αποφάσεως Διευθυντού του Κτηματολογίου διαπιστώνετε τώρα ότι οι αρχικές Ένορκες Δηλώσεις που είχατε καταχωρήσει δεν επεκτείνονταν σε όλα τα ουσιώδη γεγονότα. Θέλετε ως εκ τούτου να φέρετε περαιτέρω μαρτυρία. Πως θα φέρετε την τέτοια περαιτέρω μαρτυρία ενώπιον του Δικαστηρίου;

(6 μονάδες)

Γ. Είστε ο Ιδιοκτήτης ενός από 4 διαμερίσματα στην ίδια πολυκατοικία. Η πολυκατοικία δεν είναι εγγεγραμμένη ως κοινόκτητη οικοδομή. Μπορείτε να προχωρήσετε επιτυχώς από μόνος σας και να υποβάλετε Αίτηση για εγγραφή της πολυκατοικίας ως κοινόκτητης οικοδομής ενώ οι ιδιοκτήτες των άλλων 3 διαμερισμάτων διαφωνούν; Διαφοροποιείται η απάντησή σας αν η πολυκατοικία αποτελείται από 8 διαμερίσματα και είστε ιδιοκτήτης μόνο του ενός διαμερίσματος ενώ οι ιδιοκτήτες των 7 διαμερισμάτων διαφωνούν στην εγγραφή της Πολυκατοικίας ως κοινόκτητης οικοδομής;

(7 μονάδες)

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

(5 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 2:

Α. Η Νίκη και η Γωγώ είναι συνιδιοκτήτριες εξ αδιαιρέτου σε 27 χωράφια στον Αρακαπά. Η Νίκη είναι η ιδιοκτήτρια των 3/4 μεριδίων εξ αδιαιρέτου σε κάθε χωράφι, ενώ η Γωγώ είναι η ιδιοκτήτρια του 1/4 μεριδίου σε κάθε χωράφι. Όλα τα χωράφια είναι διαφορετικής αξίας το κάθε ένα αλλά όλα είναι μικρά τεμάχια που δεν ξεπερνούν το κάθε ένα τις 3 σκάλες. Όλα αρδεύονται μόνο με το νερό της βροχής. Η Νίκη θέλει να προχωρήσει σε διαχωρισμό όλων των χωραφιών ούτως ώστε να προκύψουν διπλάσια χωράφια, δηλαδή 54 χωράφια από τα οποία το κάθε ένα θα είναι εκτάσεως που να αντιστοιχεί προς τα 3/4 της εκτάσεως του προϋπάρχοντος χωραφιού και το άλλο να αντιστοιχεί προς το 1/4 του προϋπάρχοντος χωραφιού. Συμβουλευσατε την Νίκη αν μπορεί να το πράξει και με ποιο τρόπο. Αν η Νίκη έχει δυσκολία για να εφαρμόσει την πρόταση της, τότε συμβουλευσατε την Νίκη με ποιο τρόπο θα καταστεί εξ ολοκλήρου (και όχι σε μερίδιο) Ιδιοκτήτρια έστω και σε μικρότερο αριθμό χωραφιών από τα 27 χωράφια. Διευκρινίσατε κατά πόσον η οποιαδήποτε απάντησή σας θα ισχύει αν η Γωγώ συμφωνεί είτε στην πρώτη πρόταση που προτείνει η Νίκη είτε στην δεύτερη πρόταση που προτείνει η Νίκη και ποια θα είναι η απάντησή σας αν η Γωγώ διαφωνεί στην οποιαδήποτε πρόταση που προτείνει η Νίκη.

(19 μονάδες)

Β. Ποιες κατηγορίες γης υπάρχουν σήμερα στην Κύπρο μετά από την 1/9/1946;

(6 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 3:

Α. Ο Νίκος μεταβίβασε στην κόρη του το μεγάλο σπίτι στο οποίο κατοικούσε με την γυναίκα του. Πριν από την μεταβίβαση μετέβησαν σε Δικηγόρο όπου ο Νίκος με την κόρη του συμφώνησαν ότι ο Νίκος θα διέμενε στα βοηθητικά δωμάτια στην αυλή της οικίας (στα λεγόμενα «πισινά») εφόρου ζωής του ιδίου και της γυναίκας του. Στο Κτηματολόγιο δεν δηλώθηκε οτιδήποτε σχετικό, αφού η συμφωνία καλυπτόταν από το έγγραφο που συντάχθηκε στον Δικηγόρο του Νίκου. 10 χρόνια μετά η κόρη του Νίκου απεβίωσε από ανίατη ασθένεια. Ο σύζυγος και τα παιδιά της, που ήταν οι κληρονόμοι της, αναγκάστηκαν να πωλήσουν το σπίτι, που ήταν υποθηκευμένο, σε μια Εταιρεία Ιταλικών συμφερόντων. Ο νέος ιδιοκτήτης ανακοινώνει στον Νίκο ότι θα πρέπει να φύγει από τα πισινά στα οποία τώρα κατοικεί και να εγκαταλείψει τον χώρο. Ο Νίκος ζητά την συμβουλή σας.

(12 μονάδες)

Β. Ο Γιώργος από την Τόχνη μεταναστεύει στην Αγγλία το 1974. Ο Γιώργος έχει εγγεγραμμένο στο όνομα του ένα χωράφι 20 σκαλών στην Τόχνη το οποίο λόγω της απουσίας του από την Κύπρο σταματά να το καλλιεργεί και να το εκμεταλλεύεται. Ο Χρίστος επωφελείται της

απουσίας του Γιώργου και συνεχώς και αδιάλειπτα και χωρίς να τον ενοχλεί οποιοσδήποτε, από το 1976 μέχρι σήμερα καλλιεργεί και εκμεταλλεύεται το κτήμα του Γιώργου. Ο Γιώργος μετά από χρόνια για πρώτη φορά επισκέφθηκε τώρα την Τόχνη. Διαπιστώνει ότι ο Χρίστος καλλιεργεί το κτήμα του Γιώργου και του ζητά να αποχωρήσει αμέσως. Ο Χρίστος δεν φεύγει διότι ισχυρίζεται ότι έχει αποκτήσει το κτήμα λόγω εχθρικής κατοχής. Συμβουλευσατε τον Γιώργο.

(7 μονάδες)

Γ. Σε μια πολυκατοικία 18 διαμερισμάτων στην Αγία Νάπα, όλοι οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων είναι αλλοδαποί και τα χρησιμοποιούν μόνο το καλοκαίρι για διακοπές. Η πολυκατοικία, που είναι εγγεγραμμένη ως κοινόκτητη οικοδομή είχε στο παρελθόν εκλεγμένη Διαχειριστική Επιτροπή. Λόγω της πώλησής των διαμερισμάτων εκείνων των Ιδιοκτητών που ήταν τα Μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής, δεν υπάρχει τώρα στον τελευταίο χρόνο οποιοδήποτε Μέλος Διαχειριστικής Επιτροπής της Πολυκατοικίας. Ως εκ τούτου δεν μπορούν να πληρωθούν τα ασφάλιστρα, ο ηλεκτρισμός, το νερό και άλλα έξοδα των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας. Δεν υπάρχει ιδιοκτήτης που να ενδιαφέρεται να συγκαλέσει Γενική Συνέλευση για εκλογή Διαχειριστικής Επιτροπής. Τι μπορεί να γίνει σε μια τέτοια περίπτωση;

(6 μονάδες)

ΜΕΡΟΣ Β: Κληρονομική Διαδοχή

Να απαντηθούν οποιοσδήποτε 2 από τις 3 ερωτήσεις του Τμήματος Β
(Να δίδονται λόγοι για τις απαντήσεις)

ΕΡΩΤΗΣΗ 4:

Α. Σε πυροποληθέν κτίριο ανευρίσκονται και αναγνωρίζονται με την μέθοδο DNA τα καμένα λείψανα του Α, 50 ετών και της Β, δεύτερης συζύγου του Α, 21 ετών. Τα δύο τέκνα του Α από την πρώτη σύζυγο του όπως και οι γονείς και τα αδέρφια της Β θέλουν να πληροφορηθούν ποιος θα κληρονομήσει την περιουσία των €5.000.000 του Α και την περιουσία των €10.000 της Β και σε ποια ποσοστά.

(7 μονάδες)

Β. Ο Ε γεννήθηκε στην Κύπρο το 1970. Στην ηλικία των 4 ετών λόγω της βάρβαρης Τουρκικής Εισβολής οι γονείς του Ε μετανάστευσαν στην Νότιο Αφρική όπου ο Ε μεγάλωσε, σπούδασε και τέλεσε τον γάμο του με Ελληνίδα καταγόμενη από την Χίο. Ο Ε εργαζόταν σε πόλη της Νοτίου Αφρικής, αλλά, λόγω αυξήσεως της εγκληματικότητας εκεί, αποφάσισε και πώλησε όλη την περιουσία του στην Νότιο Αφρική. Έστειλε τα χρήματα του με τραπεζικό έμβασμα στην Ολλανδία και μαζί με την σύζυγο του φόρτωσε ένα εμπορευματοκιβώτιο με τα έπιπλα του σε ένα πλοίο και ξεκίνησε για να μεταβεί αεροπορικά στο Άμστερνταμ της

Ολλανδίας όπου σκόπευε να εγκατασταθεί μόνιμως. Δεν είχε σκοπό να επιστρέψει στην Νότιο Αφρική την οποία εγκατέλειψε ολοκληρωτικά. Καθοδόν προς την Ολλανδία το πλοίο σταμάτησε για ανεφοδιασμό στο Καμερούν. Ο Ε κατέβηκε από το πλοίο για να ξεμουδιάσει και εκεί στο λιμάνι κτυπήθηκε από φορτωμένο κιβώτιο και εξέπνευσε επιτόπου. Ο Ε εκτός από τα χρήματα που έστειλε στην Ολλανδία και το εμπορευματοκιβώτιο στο πλοίο, άφησε ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο όπως και ένα διαμέρισμα στην Ολλανδία. Ο Ε δεν άφησε διαθήκη. Η κήρα του αποβιώσαντα θέλει να πληροφορηθεί βάση ποιου νόμου θα διανεμηθεί η περιουσία του Ε. Ο Ε δεν άφησε παιδιά αλλά άφησε ζώντες τους γονείς του στην Κύπρο όπου είχαν επιστρέψει προ ετών από την Νότια Αφρική. Θα έχει διαφορά η απάντησή σας αν ο θάνατος του Ε συνέβη την 1 Ιουλίου 2015 ή αν ο θάνατος του Ε συνέβη την 1 Νοεμβρίου 2015; Αν ναι, εξηγήστε.

(18 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 5:

Α. Ο Ζ απεβίωσε χωρίς διαθήκη. Άφησε με τον θάνατο του €800.000 τις οποίες διεκδικούν: Η δεύτερη σύζυγος του, ο πατέρας του, οι τρεις κόρες του αποβιώσαντος αμφιθαλούς αδελφού του, ο θείος του (αδελφός της προαποβιώσασας μητέρας του) και η κόρη της συζύγου του από τον πρώτο της γάμο που κατοικούσε μόνιμα με τον Ζ και την δεύτερη σύζυγο του μέχρι τον θάνατο του Ζ. Ποιοι από αυτούς δικαιούνται σε μερίδιο και σε ποιο μερίδιο στην κληρονομιά.

(7 μονάδες)

Β. Ο Η πεθαίνει αφήνοντας περιουσία €3.000.000. Κατά τον χρόνο του θανάτου του αφήνει ως πλησιέστερους συγγενείς τον υιό του, την κόρη του, τον πατέρα του και τους δύο αδελφούς του. Με την νομότυπη διαθήκη του, ο Η αφήνει από €100.000 στον κάθε ένα από τους δύο αδελφούς του, €200.000 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 Η, ζητούν να πληροφορηθούν αν η διαθήκη είναι έγκυρη. Αν η απάντησή σας είναι καταφατική, τότε ο υιός και η κόρη θέλουν να πληροφορηθούν αν δικαιούνται σε μερίδιο ή σε μεγαλύτερο μερίδιο από εκείνο που ο Η διέθεσε με την διαθήκη του.

(7 μονάδες)

Γ. Ο Κ σας παρουσιάζει την διαθήκη του πατέρα του που απεβίωσε πρόσφατα. Η διαθήκη αυτή φαίνεται να είναι υπογραμμένη από τον πατέρα του ενώπιον 3 μαρτύρων. Ο Κ έχει πληροφορηθεί ότι ο ένας μάρτυρας βεβαιώνει ότι ήταν παρών στην διάρκεια της υπογραφής της διαθήκης από τον πατέρα του Κ και υπέγραψε στην παρουσία του, ενώ οι δεύτερος και τρίτος μάρτυρας ήλθαν αμέσως μετά που υπέγραψε στην διαθήκη ο πατέρας του Κ και κατά την ώρα που υπέγραφε ο πρώτος μάρτυρας και οι δύο αυτοί μάρτυρες υπέγραψαν στην παρουσία του πατέρα του Κ. Ο Κ ζητά να πληροφορηθεί αν η διαθήκη του πατέρα του είναι έγκυρη. Θα ήταν η απάντησή σας διαφορετική αν ο θάνατος του πατέρα του Κ έγινε την 1/1/2015 ή αν έγινε την 1/1/2016;

(8 μονάδες)

Δ. Ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορεί να διαθέσει σε μια διαθήκη, κάποιος που αφήνει κατά τον θάνατο του την μητέρα του, τον αδελφό του, τα 2 παιδιά της προαποβιώσασας αδελφής του και δύο πρώτους εξαδέλφους.

(3 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 6:

Α. Ο Γ συνέταξε διαθήκη την 1/3/2016 και άφησε την περιουσία του κατά 1/2 μερίδιο στον Ιερό Ναό Φανερωμένης Λευκωσίας και κατά 1/2 μερίδιο στην ευειδεστάτη γραμματέα του Ραφαέλλα. Την 1/5/2016 ο Γ απεβίωσε άγαμος και άτεκνος. Ο πλησιέστερος του συγγενής που είναι ο πρώτος εξάδελφος του (δηλαδή, υιός του αδελφού της μητέρας του) ζητά να πληροφορηθεί αν έχει οποιαδήποτε δικαιώματα στην περιουσία του αποβιώσαντος, και αν ναι ποια.

(6 μονάδες)

Δ. Ο Λ απεβίωσε και άφησε κληρονομιά €3.000.000 την οποία ζητούν να κληρονομήσουν η σύζυγος του, η κόρη του και ο υιός του. Ο υιός του σας επισκέπτεται και αναφέρει ότι 10 χρόνια πριν από τον θάνατο του ο αποβιώσας έδωσε ως προίκα στην κόρη του ένα σπίτι που τότε άξιζε €200.000 αλλά σήμερα αξίζει €1.000.000 και ότι επίσης έδωσε πριν από 2 χρόνια στην σύζυγο του 2 κατοικίες αξίας €2.000.000. Ο αποβιώσας έδωσε επίσης 6 μήνες πριν από τον θάνατο του στον υιό του €500.000 για να πληρώσει ο υιός του ένα χρέος που είχε. Ο υιός και πελάτης σας ζητά να πληροφορηθεί πως θα διανεμηθεί η περιουσία που άφησε ο αποβιώσας.

(10 μονάδες)

Γ. Σε διαθήκη που υπογράφηκε την 1/5/2016, ο Πρωτοκολλητής του Δικαστηρίου στον οποίο παρουσιάστηκε η διαθήκη μετά από τον θάνατο του αποβιώσαντα την 1/9/2016 παρατηρεί ότι η διαθήκη αποτελείται από 4 φύλλα χαρτιού. Η διαθήκη είναι υπογραμμένη στο τελευταίο φύλλο χαρτιού από τον Διαθέτη και τους 2 μάρτυρες του και υπάρχει και επιβεβαιωτικός τύπος. Στα προηγούμενα 3 φύλλα χαρτιού υπάρχει η υπογραφή του διαθέτη σε όλα τα φύλλα και υπάρχει και η μονογραφή του ενός από τους δύο μάρτυρες στα 3 αυτά φύλλα χαρτιού. Η μονογραφή του άλλου μάρτυρα υπάρχει μόνο στο πρώτο φύλλο χαρτιού αλλά δεν υπάρχει στα άλλα 2 φύλλα χαρτιού. Ο Πρωτοκολλητής σας πληροφορεί ότι δεν θα εισηγηθεί την επικύρωση της διαθήκης και ότι επομένως θα θεωρήσει την διαθήκη ως μη νομότυπη και επομένως μη έγκυρη. Ο πελάτης σας κληροδόχος βάσει της διαθήκης θέλει οπωσδήποτε να επικυρωθεί η διαθήκη για να λάβει την κληροδοσία που αναφέρεται σε αυτήν. Συμβουλευσατε τον πελάτη σας αν έχει οποιαδήποτε θεραπεία.

(9 μονάδες)