

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

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

Οκτώβριος 2017

ΟΝΟΜΑ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟΥ ΜΑΘΗΜΑΤΟΣ

Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΝΟΜΟΣ/
Ο ΠΕΡΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΔΟΧΗΣ ΝΟΜΟΣ

ΜΕΡΟΣ Α: Ακίνητη ιδιοκτησία

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)

ΕΡΩΤΗΣΗ 1:

A. Έχετε λάβει με συστημένο ταχυδρομείο μια απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου με την οποία καθορίζει ότι από το χωράφι σας δίδεται μια δίοδος 3 μέτρων πλάτους και 50 μέτρων μήκους προς όφελος γειτονικού χωραφιού και περαιτέρω καθορίζεται αποζημίωση €5.000 να πληρωθεί σε εσάς. Απαντήσατε στα εξής:

(α) Έχετε οποιαδήποτε θεραπεία στην απόφαση αυτή; Αν ναι, ποια θεραπεία, σε ποια προθεσμία και με ποιο τρόπο μπορεί η θεραπεία αυτή να ζητηθεί ή να εξασκηθεί;

(β) Σε περίπτωση που υπάρχει θεραπεία, είναι ανάγκη να επικαλεστείτε οποιουσδήποτε συγκεκριμένους λόγους στην Αίτηση σας για θεραπεία; Αν ναι, ποιους λόγους μπορεί να επικαλεστείτε;

(γ) Σε περίπτωση που υπάρχει θεραπεία εναντίον ποίου θα στραφείτε;

(13 μονάδες)

B. Ο Κ. είναι ιδιοκτήτης ενός χωραφιού εκτάσεως 33 σκαλών στην Τριμίκλινη, ενός χωραφιού εκτάσεως 3 σκαλών στον Μονιάτη και ενός χωραφιού εκτάσεως 6 σκαλών στον Πρόδρομο. Θέλει να μοιράσει και τα τρία χωράφια ξεχωριστά σε τρία μερίδια το κάθε ένα ούτως ώστε να μεταβιβάσει στον υιό του ξεχωριστό τίτλο σε χωράφι 11 σκαλών στην Τριμίκλινη και σε χωράφι μιας σκάλας στον Μονιάτη και σε χωράφι 2 σκαλών στον Πρόδρομο. Το ίδιο θέλει να πράξει και για κάθε μια από

τις δύο κόρες του. Ο Κ. σας πληροφορεί ότι κανένα από τα χωράφια δεν έχει δυνατότητα αρδεύσεως και ότι όλα περιμένουν την βροχή για να έχουν νερό. Ο Κ. σας πληροφορεί επίσης ότι το χωράφι στην Τριμίκλινη ευρίσκεται σε περιοχή αναδασμού. Ο Κ. ζητά την συμβουλή σας αν μπορεί να εκτελέσει την επιθυμία του και με ποιο τρόπο.

(12 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 2:

- A. Ο Β. είναι ιδιοκτήτης $\frac{1}{2}$ μεριδίου ενός χωραφιού 3 σκαλών στον Λυθροδόντα που αρδεύεται μόνο από το νερό της βροχής. Στο άλλο $\frac{1}{2}$ μερίδιο είναι εγγεγραμμένος ο Γ. Ο Β. θέλει να διαχωρίσει το χωράφι σε δύο ξεχωριστά τεμάχια ούτως ώστε το ένα από τα δύο τεμάχια να είναι εγγεγραμμένο επ' ονόματι του Β και το άλλο από τα δύο τεμάχια να είναι εγγεγραμμένο επ' ονόματι του Γ. Αν τούτο δεν γίνεται θέλει τότε να αναγκάσει τον Γ να πωλήσει το $\frac{1}{2}$ μερίδιο του στον Β. Ο Β. ζητά την συμβουλή σας ενόψει της αντίρρησης του Γ. όπως αποδεχθεί οποιαδήποτε λύση του προτείνει ο Β.

(10 μονάδες)

- B. Συνοπτικά περιγράψετε τις κατηγορίες ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο πριν από τις μετατροπές που επέφερε το άρθρο 3 του Κεφ. 224 όπως και τις κατηγορίες ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο μετά από τις μετατροπές αυτές.

(10 μονάδες)

- Γ. Ο τουρκοκύπριος Μεχμέτ απεβίωσε στον Άγιο Θεόδωρο Λάρνακος το 1971 έχοντας εγγραμμένη στο όνομά του μεγάλη ακίνητη ιδιοκτησία στον Άγιο Θεόδωρο Λάρνακος. Τα παιδιά του που κατοικούσαν μόνιμα στο εξωτερικό σας επισκέπτονται και σας πληροφορούν ότι δεν προχώρησαν μέχρι σήμερα με αίτηση για να μεταβιbasτούν τα ακίνητα στο όνομά τους ως κληρονόμων. Σας πληροφορούν επίσης ότι από το έτος 1973 μέχρι σήμερα ο Ανδρέας από την Καλαβασό συνεχώς κατέχει, οργώνει και εκμεταλλεύεται τα ακίνητα που είναι ακόμα εγγεγραμμένα στο όνομα του πατέρα τους και όχι στο όνομά τους. Έχει ο Ανδρέας δικαίωμα να προχωρήσει και να ζητήσει να εγγραφούν τα ακίνητα του Μεχμέτ επ' ονόματι του λόγω εχθρικής κατοχής;

(5 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 3:

A. Το 2000 προχωρήσατε και αγοράσατε από τον Δ. το ½ μερίδιο του Δ. εξ αδιαιρέτου σε ένα χωράφι 20 σκαλών στον Μαθιάτη έναντι του ποσού των £5.000 (€8.500 περίπου) που θα πληρωνόταν από εσάς στον Δ. μαζί με τους τόκους σε μηνιαίες δόσεις για 15 χρόνια. Έχετε καταθέσει έκτοτε το σχετικό συμβόλαιο στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης. Έχετε τώρα εξοφλήσει τις δόσεις σας και είστε έτοιμοι να μεταβείτε στο Κτηματολόγιο για την μεταβίβαση. Ιδιοκτήτης του υπολοίπου ½ μεριδίου του χωραφιού είναι ο Ε. Η σημερινή αξία του ½ μεριδίου που αγοράσατε το 2000 είναι €100.000, δηλαδή αυξήθηκε σημαντικά από τις €8.500 που το αγοράσατε. Επομένως:

(α) Μπορεί ο Ε. να εξασκήσει οποιοδήποτε δικαίωμα για να αγοράσει ο ίδιος, αντί εσείς, το ½ μερίδιο του χωραφιού από τον Δ.;

(β) Αν η απάντησή σας στο (α) είναι καταφατική, περιγράψτε συνοπτικά την διαδικασία.

(γ) Αν η απάντησή σας στο (α) είναι καταφατική, τότε ποια τιμή θα καταβάλει ο Ε, σε ποιον θα την καταβάλει και με ποια διαδικασία;

(20 μονάδες)

B. Ποία η έκταση ιδιωτικής κυριότητας γης με βάση το άρθρο 5 του Κεφ. 224;

(5 μονάδες)

ΜΕΡΟΣ Β: (Να απαντηθούν **2** από τις **3** ερωτήσεις του **Μέρους Β**)

ΕΡΩΤΗΣΗ 4:

A. Ο Γ. και η Μ. που και οι δύο έχουν κυπριακό domicile τέλεσαν πρόσφατα τον γάμο τους την 5/7/2015. Ο γάμος αυτός είναι ο δεύτερος γάμος για τον Γ. που έχει ένα υιό από τον πρώτο του γάμο. Την 10/8/2015 το ζεύγος ταξιδεύει αεροπορικώς για την Μαλαισία για τις θερινές διακοπές. Το αεροπλάνο που τους μεταφέρει συντρίβεται. Τα πτώματα και των δύο βρίσκονται από τα συνεργεία διάσωσης και μεταφέρονται στην Κύπρο για κηδεία. Ο πατέρας της Μ. σας επισκέπτεται και σας πληροφορεί ότι η Μ. άφησε ως πλησιεστέρους συγγενείς τον πατέρα και μία αδελφή της ενώ ο Γ. άφησε ως πλησιεστέρους συγγενείς την μητέρα του και τον υιό του. Σας πληροφορεί επίσης ότι ο Γ. ήταν ιδιοκτήτης ακινήτων αξίας πέραν των €5.000.000 και κινητής περιουσίας πέραν των €1.000.000, ενώ ότι η Μ. ήταν ιδιοκτήτρια μόνο δύο διαμερισμάτων αξίας €300.000. Σας πληροφορεί επίσης ότι ένα μήνα πριν από την τέλεση του γάμου τους, δηλαδή την 5/6/2015 ο Γ. σύνταξε και υπέγραψε νομότυπη Διαθήκη

με την οποία όπως αναφέρεται στην ίδια την Διαθήκη, επί τη προόψει του γάμου του, ο Γ. προέβαινε σε ένα κληροδότημα €50.000 στην Ιερά Μονή Μαχαιρά και όλη την υπόλοιπη του περιουσία την κληροδοτούσε στον υιό του. Ο πατέρας της Μ. ζητά τις οδηγίες σας αναφορικά με τα εξής:

- (α) Ποιοι θα κληρονομήσουν την περιουσία του Γ;
- (β) Ποιοι θα κληρονομήσουν την περιουσία της Μ;
- (γ) Θα εφαρμοστούν οι διατάξεις της Διαθήκης του Γ;

(20 μονάδες)

B. Ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορούσε να διαθέσει με διαθήκη κάποιος που κατά τον θάνατό του είχε σύζυγο, πατέρα και μητέρα;
(2 μονάδες)

Γ. Ποιο μερίδιο της περιουσίας του μπορούσε να διαθέσει με διαθήκη κάποιος που άφησε κατά τον θάνατό του σύζυγο και τα τρία παιδιά του προαποβιώσαντα αδελφού του;

(3 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 5:

A. Ο Κ. πεθαίνει την 1/8/2015 αφήνοντας περιουσία €500.000. Οι πλησιέστεροι συγγενείς του κατά τον χρόνο του θανάτου του είναι η σύζυγος του, τα δύο του παιδιά, ο πατέρας του και ο αδελφός του. Με την διαθήκη του ημερ. 1/3/2015 ο Κ. αφήνει από €100,000 στον πατέρα του, στον αδελφό του και στο κάθε ένα από τα δύο παιδιά του και κληροδοτεί €100.000 στον Ιερό Ναό Αρχαγγέλου Μιχαήλ του Τριπλιώτη στην Λευκωσία. Δηλώνει στην διαθήκη του ότι δεν αφήνει οποιαδήποτε περιουσία στην σύζυγο του διότι δεν του συμπεριφερόταν καλά και διότι θα προχωρούσε με αίτηση διαζυγίου εναντίον της. Η σύζυγος του αποβιώσαντος επισκέπτεται και ζητά να πληροφορηθεί αν έχει οποιαδήποτε δικαιώματα και ποια στην περιουσία του Κ.

(13 μονάδες)

B. Ο Η. αποβιώνει χωρίς διαθήκη. Αφήνει με τον θάνατο του περιουσία από €100.000 την οποία διεκδικούν η σύζυγος του, ο πατέρας του, η μητέρα του, ο υιός του αποβιώσαντος αμφιθαλούς αδελφού του, τα δύο παιδιά προαποβιώσανσης αμφιθαλούς αδελφής του και τα δύο παιδιά προαποβιώσαντος ετεροθαλούς αδελφού του. Η σύζυγος του Η. σας επισκέπτεται και ζητά να πληροφορηθεί ποιοι δικαιούνται σε μερίδιο και ποιο ο κάθε ένας από αυτούς στην κληρονομιά του αποβιώσαντος.

(12 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 6:

Α. Με την νομότυπη διαθήκη του που συντάχθηκε το 2000 ο Λ αφήνει «οποιοδήποτε ποσό μπορεί να διαθέσει με διαθήκη» σε τρία ίσα μέρη: στο Σωματείο Ελεύθερη Κυθρέα, στο Ίδρυμα Προστασίας Συναχωμένων Οικιακών Βοηθών και στον 1^ο εξάδελφο του Κώστα. Ο Λ. απεβίωσε την 1/8/2015 αφήνοντας σύζυγο και θυγατέρα. Το πιο πάνω Ίδρυμα που υπήρχε κατά τον χρόνο σύνταξης της διαθήκης διαλύθηκε και διαγράφηκε το έτος 2014. Ο εξάδελφος Κώστας απεβίωσε το 2011. Το Σωματείο Ελεύθερη Κυθρέα εξακολουθεί να υπάρχει. Η σύζυγος του Λ. ρωτά να μάθει:

(α) Δικαιούται το Σωματείο Ελεύθερη Κυθρέα να πάρει το κληροδότημα από την περιουσία του Λ. και ποιο θα είναι το ποσοστό του κληροδοτήματος αυτού;

(β) Ποιος θα λάβει τα κληροδοτήματα προς τον 1^ο εξάδελφο του Λ και προς το διαλυθέν Ίδρυμα;

(γ) Η σύζυγος και η θυγατέρα δικαιούνται να λάβουν η κάθε μια εκτός από τυχόν νόμιμη μοίρα και τυχόν αδιάθετη μοίρα της περιουσίας;

(10 μονάδες)

Β. Ο Χ αποβιώνει χωρίς διαθήκη και εγκαταλείπει την σύζυγο του από 2^ο γάμο, ένα υιό και μία θυγατέρα. Κατά τον χρόνο του θανάτου του ο Χ είχε κινητή περιουσία μόνο ανερχομένη σε €1.000.000. Ο υιός του σας πληροφορεί ότι τρεις μήνες πριν από τον θάνατο του Χ, η θυγατέρα του Χ τέλεσε γάμο και ο Χ της μεταβίβασε στο Κτηματολόγιο διά δωρεάς λόγω προίκας δύο μέρες πριν από τον γάμο της μια κατοικία που ανήκε στον Χ αξίας €1.000.000. Ο υιός του Χ σας πληροφορεί επίσης ότι ένα χρόνο πριν από τον θάνατο του ο Χ δώρισε στην δεύτερη του σύζυγο μία οικοδομή αξίας €4.000.000 για να εξασφαλίσει την σύζυγο του σε περίπτωση θανάτου του. Ο υιός αισθάνεται πικραμένος από τις εξελίξεις αυτές και ζητά να πληροφορηθεί αν τα πιο πάνω γεγονότα επηρεάζουν καθ'οιονδήποτε τρόπο το κληρονομικό μερίδιο που θα λάβουν οι κληρονόμοι του Χ και σε ποιο μερίδιο δικαιούται ο υιός του Χ. Συμβουλευσατε τον πελάτη σας.

(15 μονάδες)