

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

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

Οκτωβρίου 2019

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**

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

ΜΕΡΟΣ Α: Ακίνητη ιδιοκτησία

ΕΡΩΤΗΣΗ 1:

Α. Ο Χ είναι ιδιοκτήτης χωραφιού που είναι περικλειστο. Στερείται οποιασδήποτε διόδου προς δημόσιο δρόμο. Σε απόσταση περίπου 100 μέτρων βόρεια από το χωράφι του Χ υπάρχει δημόσιο μονοπάτι ενώ σε απόσταση περίπου 20 μέτρων από το νότιο μέρος του χωραφιού του Χ υπάρχει δημόσιος δρόμος. Προς βορρά του χωραφιού του Χ υπάρχουν τρία συνεχόμενα χωράφια που ανήκουν σε τρία διαφορετικά πρόσωπα που είναι και τα τρία γεμάτα ελαιόδενδρα με περιφράξεις από ροδιές. Σε απόσταση 50 περίπου μέτρων προς βορρά του χωραφιού του Χ υπάρχει ένα εκτεταμένο ύψωμα σε ένα από τα χωράφια τρίτου προσώπου. Στο νότιο μέρος του χωραφιού του Χ υπάρχει οργανωμένη φάρμα ζώων με υπόστεγα, δεξαμενές νερού και άλλον εξοπλισμόν. Ο Χ ερωτά:

(α) Έχει ελπίδα, αν υποβάλει αίτηση, να του παραχωρηθεί διόδος είτε προς βορρά είτε προς νότο;

(β) Αν ναι, ποια κριτήρια θα λάβει υπόψιν ο Διευθυντής του Κτηματολογίου;

(γ) Θα έχει οποιαδήποτε διαφορά στην απάντηση αν το ένα από τα τρία χωράφια στον βορρά ανήκει στον Ιερό Ναό Φανερωμένης;

(δ) Θα έχει οποιαδήποτε διαφορά η απάντησή σας αν οποιοδήποτε από τα τρία χωράφια στον βορρά ανήκει στον Δήμο Αραδίππου;

(ε) Αν θα δοθεί δίοδος, σε ποιον θα είναι εγγεγραμμένο το τμήμα του χωραφιού από το οποία θα διέρχεται η δίοδος;

(18 μονάδες)

Β. Ο Χασάν Τουρκοκύπριος από το Δάλι ήταν μέχρι του θανάτου του το 1985 ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης ενός χωραφιού στο Δάλι. Μετά από το θάνατο του τα παιδιά του δεν ενδιαφέρθηκαν να εγγράψουν το κτήμα στο όνομα τους λόγω απουσίας τους στο εξωτερικό. Ο Κωσταντής από το 1985 καλλιεργεί ανενόχλητα και συνεχώς το χωράφι αυτό το οποίο και εκμεταλλεύεται πλήρως. Τώρα σας επισκέπτεται και ζητά να πληροφορηθεί αν μετά από 34 χρόνια συνεχούς εκθρικής κατοχής μπορεί να εγγράψει το χωράφι στο όνομα του αφού κανένας άλλος δεν ενδιαφέρεται.

(7 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 2:

Α. Ο Α και ο Β είναι ο κάθε ένας τους εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης $\frac{1}{2}$ μεριδίου σε 20 χωράφια από τα οποία το κάθε ένα δεν ξεπερνά σε έκταση τις 2 σκάλες. Υπάρχουν διαφωνίες αναφορικά με την διαχείριση των χωραφιών αυτών και ο Α θέλει να σταματήσει να έχει συνιδιοκτησία εξ αδιαιρέτου με τον Β. Ο Α ερωτά:

(α) Με ποιο τρόπο μπορεί να διαχωριστούν τα 20 χωράφια ούτως ώστε τόσο ο Α όσο και ο Β να πάρουν ο καθένας από μισό από το κάθε ένα χωράφι, με αποτέλεσμα τόσο ο Α όσο και ο Β να έχουν ο καθένας 20 τίτλους ιδιοκτησίας σε χωράφια σε μικρότερη έκταση το κάθε ένα τα οποία όμως να ανήκουν στον καθένα τους εξ ολοκλήρου;

(β) Διαφοροποιείται η απάντηση σας αν τα 4 από τα πιο πάνω 20 χωράφια είναι το καθένα εκτάσεως 20 σκαλών;

(γ) Διαφοροποιείται η απάντηση σας αναφορικά με τα πιο πάνω αν τα 4 χωράφια των 20 σκαλών όπως και τα υπόλοιπα χωράφια ευρίσκονται σε περιοχή αναδασμού;

(δ) Αν για οποιοδήποτε λόγο δεν είναι δυνατός ο διαχωρισμός όπως τον θέλει ο Α, μπορεί ο Α να μεταβιβάσει το $\frac{1}{2}$ μερίδιο του σε όλα τα χωράφια με δωρεά στα τρία αδελφότεκνα του εξίσου χωρίς να ειδοποιήσει καν τον Β;

(ε) Αν δεν είναι δυνατός ο διαχωρισμός των 20 χωραφιών ούτως ώστε να αποκτήσει ο Α και ο Β ξεχωριστό εξ ολοκλήρου μερίδιο σε κάθε ένα από τα χωράφια, υπάρχει τρόπος για να αποκτήσει ο Α εξ ολοκλήρου ιδιοκτησία έστω λιγότερων χωραφιών με κάποια ανταλλαγή ή άλλως πως, και με ποια διαδικασία;

(20 μονάδες)

Β. Ποια η έκταση ιδιωτικής κυριότητας γης με βάση το Άρθρο 5 του Κεφαλαίου 224;

(5 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 3:

Α. Ποιες οι ομοιότητες (αν υπάρχουν) και ποιες οι διαφορές μεταξύ μιας Εφέσεως κατά αποφάσεως του Διευθυντή του Κτηματολογίου με μια προσφυγή στο Ανώτατο Δικαστήριο δυνάμει του Άρθρου 146;

(10 μονάδες)

Β. Ποιες είναι σήμερα οι κατηγορίες Ακίνητης Ιδιοκτησίας στην Κύπρο μετά από τις μετατροπές που επέφερε το Άρθρο 3 του Κεφαλαίου 224; Περιγράψετε σε πολλή συντομία την κάθε μία από τις κατηγορίες αυτές.

(8 μονάδες)

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

(7 μονάδες)

ΜΕΡΟΣ Β: Κληρονομική Διαδοχή

Να απαντηθούν οποιεσδήποτε **2** από τις ερωτήσεις 4, 5, 6

ΕΡΩΤΗΣΗ 4:

Α. Με την διαθήκη του ημερομηνίας 1/1/2019 ο Ε με τυπικά έγκυρη διαθήκη αφήνει όλη του την περιουσία κινητή και ακίνητη στον Ιερό Ναό Αγίου Ανδρονίκου της Κυθραίας. Την 31/1/2019 ο Ε απεβίωσε άγαμος, άτεκνος με πλησιέστερους συγγενείς δύο τέκνα προαποβιώσαντος πρώτου εξαδέλφου του. Οι συγγενείς του Ε ζητούν να πληροφορηθούν ποια δικαιώματα έχουν από την περιουσία του Ε.

(7 μονάδες)

Β. Ο Α στην διαθήκη του γράφει τα εξής: «Λόγω του ότι θα τελέσω σύντομα γάμο με την Β που έχει αμύθητη περιουσία εγώ κληροδοτώ όλη μου την περιουσία στα δύο αδέρφια μου εξίσου». Ο Α τελεί τον γάμο του ένα μήνα μετά την σύνταξη της διαθήκης και αποβιώνει δύο μήνες μετά από την σύνταξη της διαθήκης. Η σύζυγος του Α ισχυρίζεται ότι η διαθήκη έχει ανακληθεί αφού μετά από την σύνταξη της ο Α τέλεσε τελικά τον γάμο με την Β. Ποια είναι η θέση σας;

(6 μονάδες)

Γ. Ο Κ αποβιώνει χωρίς διαθήκη. Αφήνει με τον θάνατο του περιουσία €700.000 την οποία διεκδικούν η σύζυγος του, ο πατέρας του, ο ετεροθαλής αδελφός του, δύο παιδιά του προαποβιώσαντος αμφιθαλούς αδελφού του, η σύζυγος του προαποβιώσαντος αμφιθαλούς αδελφού του και ο θείος του (αδελφός της προαποβιώσασας μητέρας του). Ένα μήνα πριν από τον θάνατο του ο Κ δώρισε τόσο στον πατέρα του όσο και στον θείο του από €300.000. Επίσης έξι μήνες πριν από τον θάνατο του δώρισε στην γυναίκα του μία κατοικία αξίας €500.000 και επίσης δώρισε και €100.000 στον Ιερό Ναό Αγίου Κασσιανού στην Λευκωσία. Ποιοι δικαιούνται σε μερίδιο και σε ποιο ο κάθε ένας από την κληρονομιά του Κ;

(12 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 5:

Α. Ο Η γεννήθηκε στην Κύπρο από Κυπρίους γονείς. Στην ηλικία των 10 ετών οι γονείς του Η μετανάστευσαν μαζί με τον Η στην Νότιο Αφρική όπου εγκατέστησαν επιχείρηση. Ο Η σπούδασε και συνέχισε την επιχείρηση των γονέων του στην Νότιο Αφρική ενώ οι γονείς του εγκαταστάθηκαν στην Κύπρο αφού του μεταβίβασαν όλη τους την περιουσία στην Αφρική. Ο Η παρέμεινε εργαζόμενος στην Αφρική όπου και τέλεσε γάμο και απέκτησε ένα υιό. Ο Η φοβούμενος ανακατατάξεις στην Αφρική επενδύει διάφορα χρήματα σε ακίνητα στην Κύπρο και στην Ολλανδία και προβαίνει σε καταθέσεις χρημάτων στην Ελβετία και στην Αμερική. Λόγω της δολοφονίας του υιού του από Αφρικανούς αντάρτες, ο Η αποφασίζει να εγκαταλείψει την κατοικία του στην Αφρική. Πωλεί όλα τα υπάρχοντα του και τα ακίνητα του στην Αφρική, στέλλει τα χρήματα σε λογαριασμούς σε Ευρωπαϊκές Χώρες στο όνομα του, φορτώνει τα κινητά του σε ένα πλοίο και κατευθύνεται ατμοπλοϊκώς προς την Ολλανδία με την σύζυγο του. Είναι αποφασισμένος να μην ξαναεπιστρέψει στην Αφρική. Καθοδόν προς την Ολλανδία το πλοίο σταματά για ανεφοδιασμό στην Νιγηρία για μια ημέρα. Ο Η κατεβαίνει από το πλοίο για να δει την Νιγηρία το 2013, αλλά εκεί στην αποβάθρα πεθαίνει στην Νιγηρία από καρδιακή προσβολή. Αφήνει την κινητή του περιουσία στο πλοίο που τον μεταφέρει στην Ολλανδία, χρήματα σε διάφορες χώρες, ακίνητα στην Κύπρο και στην Ολλανδία. Τόσο οι γονείς όσο και η σύζυγος του αποβιώναντα θέλουν να πληροφορηθούν, έστω και τώρα μετά από πάροδο έξι ετών, βάση ποιοι νομικού καθεστώτος θα κριθεί η κληρονομιά του Η: του νομικού καθεστώτος της Νοτίου Αφρικής, του νομικού καθεστώτος της Κύπρου, του νομικού καθεστώτος της Ολλανδίας, του νομικού καθεστώτος της Νιγηρίας, και γιατί;

(25 μονάδες)

ΕΡΩΤΗΣΗ 6:

Α. Ο Π αποβιώνει χωρίς διαθήκη. Κληρονομία του από €1.000.000 διεκδικούν η σύζυγος του, ο υιός του από τον πρώτο του γάμο και οι δύο

του κόρες από τον δεύτερο του γάμο. Έξι μήνες πριν να πεθάνει ο Π δώρισε στην σύζυγο του ένα ακίνητο αξίας €2.000.000. Όταν ο υιός του επέστρεψε στην Κύπρο το 1995 σπουδασμένος δικηγόρος του αγόρασε ένα δικηγορικό γραφείο, αξίας £50.000 τότε, το οποίο ο Π εξόπλισε με γραφεία και βιβλία αξίας £10.000 τότε. Οι κόρες του αποβίωσαντα θέλουν να μάθουν ποιος δικαιούται από την κληρονομία του Π και ποιο μερίδιο ο κάθε ένας.

(13 μονάδες)

B. Ο Ψ πεθαίνει αφήνοντας περιουσία €100.000. Άφησε σύζυγο, κόρη, μητέρα και αδελφό. Με την νομότυπη διαθήκη του ο Ψ αφήνει όλη του την περιουσία στην μητέρα και τον αδελφό του. Αναφέρει στην διαθήκη ότι δεν αφήνει οποιοδήποτε ποσό στην σύζυγο του διότι της έδωσε πολλά χρήματα ενόσω ζούσε και ότι δεν αφήνει οποιοδήποτε ποσό στην κόρη του αφού ο έκλυτος τρόπος ζωής της είναι απαράδεκτος και δεν της αξίζει οποιαδήποτε κληρονομιά. Η σύζυγος και η κόρη ερωτούν αν η διαθήκη είναι έγκυρη. Είτε η διαθήκη είναι έγκυρη είτε δεν είναι έγκυρη θέλουν να γνωρίζουν αν έχουν οποιαδήποτε δικαιώματα και ποια στην περιουσία του Ψ;

(6 μονάδες)

Γ. Με την διαθήκη του ο Z αφήνει όλη του την περιουσία στην Αθλητικό Σύλλογο Ατρόμητος Καλογραίας. Ο Αθλητικός αυτός Σύλλογος υπήρχε κατά τον χρόνο σύνταξης της διαθήκης του αλλά διαλύθηκε έξι μήνες πριν από τον θάνατο του Z. Όμως κατά τον χρόνο θανάτου του Z γίνονται προσπάθειες για επανασύσταση του Αθλητικού αυτού Συλλόγου και πράγματι ο Αθλητικός αυτός Σύλλογος επανασυστήνεται στην Ξυλοφάγου με την ίδια ονομασία όπως και προηγουμένως δύο μόλις μήνες μετά από τον θάνατο του αποβιώσαντος. Το Διοικητικό Συμβούλιο του Αθλητικού αυτού Συλλόγου ζητά να πληροφορηθεί αν δικαιούται να λάβει το κληροδότημα του αποβιώσαντος.

(6 μονάδες)